

# Piano Strutturale



San Giovanni Valdarno  
Provincia di Arezzo

# PS

Variante generale

**SINDACO**  
M. Tarchi

**ASSESSORE ALLE POLITICHE T. e A.**  
dott. A. Farinelli

**PROGETTAZIONE**  
arch. M. Brandolisio  
arch. G. da Pozzo  
arch. M. Sheurer  
Aldo Rossi Associati - Milano  
con arch. L. Imberti

arch. V. Disabato  
Dir. Assetto del Territorio

ing. C. E. Tonelli  
Dirigente LL.PP.

**UFFICIO DI PIANO**  
arch. M. Ciuffreda  
arch. A. Guida  
collaboratori:  
M. Baldini  
D. del Cucina

**CONSULENZE**  
geologia:  
dott. geol. M. Sani  
viabilità:  
ing. L. Naldini  
vegetazione:  
dott. agr. M. Mugnai  
SIT:  
dott. S. Maffei

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
arch. V. Disabato

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE**  
dott. D. Fabbri

**SINDACO**  
dott. Maurizio Viligiardi

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
dott. Marco Spadaccio

**PROGETTAZIONE**  
arch. Vito Disabato  
arch. Angelica Guida  
arch. Fabiano Lucaccini  
arch. Sabrina Tozzini

**CONSULENZE**  
Studi geologici ed idraulici:  
dott. geol. Michele Sani  
Terra & Opere s.r.l.  
Idroprogetti s.r.l.  
ing. Claudia Lombardi

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
arch. Vito Disabato

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE**  
dott.ssa Susanna Benucci

dicembre 2013

## STATUTO DEL TERRITORIO

- il libro della città
- le invariante
- le U.T.O.E.
- la normativa allegati



2003

**LABORATORIO DI PROGETTAZIONE**

arch. Marco Brandolisio, arch. Giovanni da Pozzo, arch. Massimo Scheurer Studio di Architettura Aldo Rossi Associati - Milano

con arch. Luca Imberti

arch. Vito Disabato

Dirigente Assetto del Territorio

ing. Carlo Ermes Tonelli

Dirigente LL.PP

**IL SINDACO**

Mauro Tarchi

**L'ASSESSORE ALLE POLITICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI**

dott. Antonio Farinelli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

arch. Vito Disabato

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE**

dott. Daniele Fabbri

**UFFICIO DI PIANO**

arch. Maria Ciuffreda, arch. Angelica Guida

collaboratori: Marco Baldini, Daniele Del Cucina

**CONSULENZE**

geologia: dott. geol. Michele Sani; viabilità: ing. Leonardo Naldini

vegetazione: dott. agr. Mauro Mugnai; SIT: dott. Simone Maffei

**REVISIONE 2013**

**LABORATORIO DI PROGETTAZIONE**

arch. Vito Disabato

Dirigente Area2\_Tecnica

arch. Angelica Guida

Responsabile Servizio Urbanistica

arch. Fabiano Lucaccini

arch. Sabrina Tozzini

Ufficio di Piano

**IL SINDACO**

dott. Maurizio Viligiardi

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA**

dott. Marco Spadaccio

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

arch. Vito Disabato

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

dott. Susanna Benucci

**CONSULENZE**

geologia: dott. geol. Michele Sani; idraulica: Idroprogetti e ing. Claudia Lombardi



PREMESSA .....	7
----------------	---

## **I LUOGHI**

1. INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI.....	11
2. IL "LIBRO DELLA CITTÀ" .....	15

## **LO STATUTO**

3. LE INVARIANTI.....	51
4. LE U.T.O.E. ....	57
5. LA NORMATIVA.....	111



**PREMESSA**

Lo Statuto dei Luoghi è l'insieme degli elaborati che determinano i principi fondativi della disciplina del territorio e del Piano Strutturale e costituiscono riferimento e regola di comportamento per tutti gli atti di pianificazione.

Si articola in più documenti:

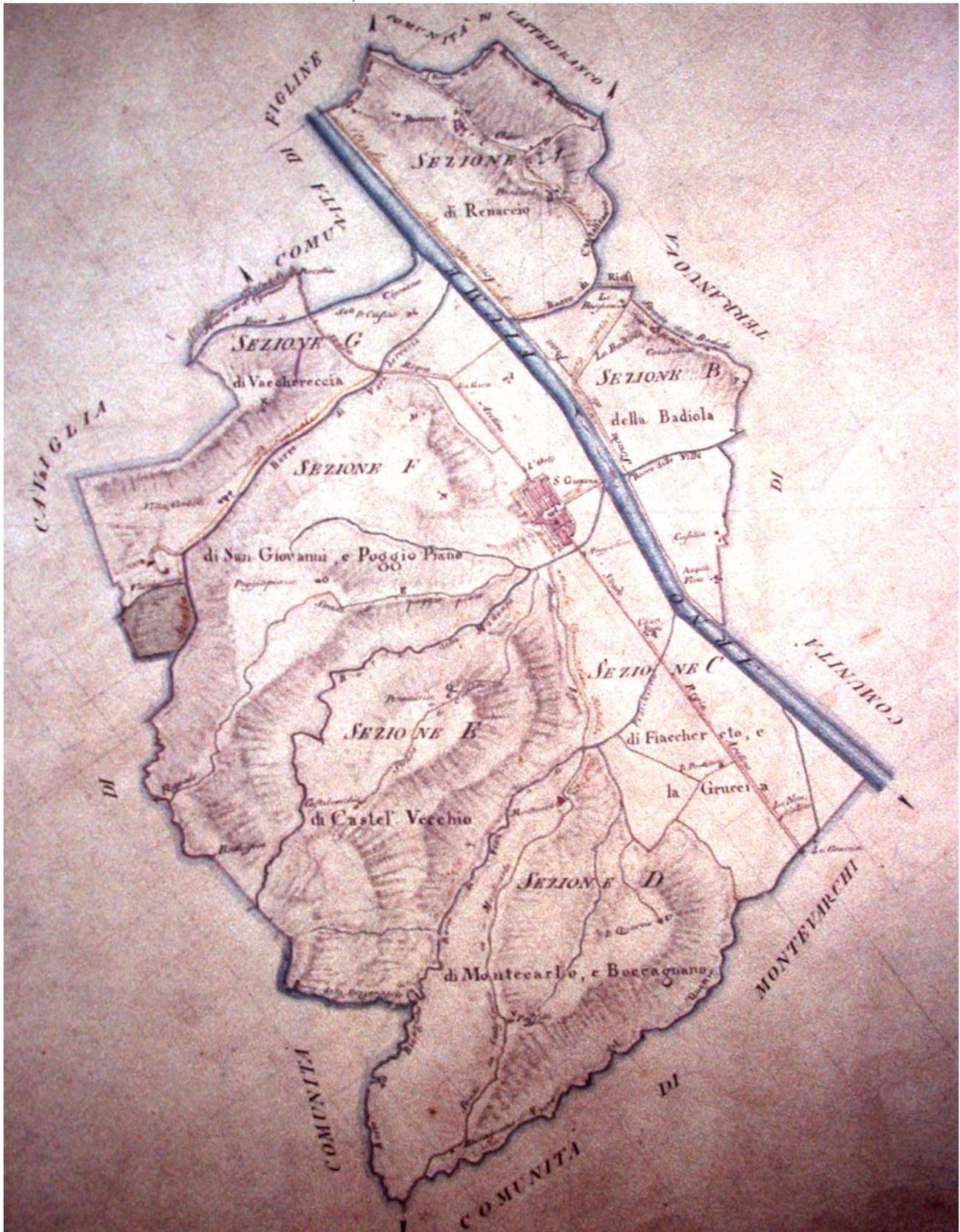
- una parte testuale, descrittiva e narrativa, con valore propedeutico e di indirizzo generale, che ha struttura aperta e forma un "Libro della città" riassumendo per ogni luogo i tratti salienti, la storia, le caratteristiche principali i soggetti istituzionali, o di riferimento responsabili della loro gestione. Lo statuto dei luoghi è in questo senso un capitolo di un "archivio della città", un documento che si può arricchire nel tempo con nuove ricerche e testimonianze;
- una parte con valore prescrittivo e cogente per ogni atto urbanistico ed edilizio di trasformazione sul territorio, composto da:
  1. La carta dei valori del territorio, la quale:
    - contiene la individuazione dei luoghi desunta dalla memoria storica e dal riconoscimento dei cittadini;
    - classifica il territorio sulla base delle caratteristiche naturali di più lenta trasformazione, principalmente i fattori orografici e l'idrografia, della riconoscibilità, della appartenenza e della tradizione;
    - individua per ogni luogo valori intrinseci e condivisi del territorio di tipo geomorfologico, ambientale e paesaggistico, storico insediativo.
  2. La carta dei vincoli o delle invariati territoriali, che articola e contiene i valori del territorio condivisi e determinati dai livelli sovraordinati di pianificazione.
  3. La carta interpretativa dei vincoli territoriali.
  4. L'identificazione delle U.T.O.E. e le Norme di attuazione.

L'individuazione dei Luoghi è desunta dalla memoria storica e dall'identità ad essi attribuita nel vissuto collettivo, che ne determinano la riconoscibilità e il senso di appartenenza da parte dei cittadini.



## I LUOGHI

Catasto Lorenese, prima metà del XIX sec.  
Quadro d'insieme della Comunità di San Giovanni, Archivio di Stato di Arezzo



## 1. INDIVIDUAZIONE DEI LUOGHI

I valori del territorio si fondano sulle caratteristiche di più lenta trasformazione, a partire dai fattori morfologici, orografici e idrografici sino a comprendere quelli culturali della tradizione.

Un punto di partenza per questa classificazione è costituito dal Catasto Lorenese, dei primi anni dell'ottocento, che rappresenta il primo rilievo sistematico del territorio redatto con tecniche moderne. È una fonte insostituibile di informazione sulla storia dei Luoghi e del territorio, non solo per la sua attendibilità, ma anche per essere stato redatto a pochi decenni dalla 'livellazione'<sup>1</sup>, ovvero la parcellizzazione delle grandi proprietà ecclesiastiche e del Granducato. Esso si pone quindi a cavallo tra un 'mondo antico', caratterizzato da una relativa stabilità del territorio, di cui conserva evidenti le tracce, e l'epoca della trasformazione urbana e dello sviluppo industriale di San Giovanni che, entro pochi anni, avrebbe preso piede.

Il territorio di San Giovanni era diviso in sette sezioni: di Renacci, della Badiola, di Fiacchereto e La Gruccia, di Montecarlo e Boccagnano, di Castelvecchio, di San Giovanni e Poggio Piano, di Vacchereccia.

Una suddivisione che, a quasi duecento anni di distanza, è straordinariamente pregnante e, in molte parti, corrisponde ancora ai toponimi in uso e alla percezione del territorio da parte dei cittadini. Ciò è dovuto in parte al criterio geomorfologico soggiacente a quella classificazione che, basandosi sui caratteri del paesaggio e assumendo i corsi d'acqua come naturali dividenti tra le sezioni, non è stato né poteva essere contraddetto dalla storia successiva.

Lo Statuto dei Luoghi, riconoscendone il valore e inserendosi nel solco di quella tradizione, conferma, sin dove possibile, confini e toponimi del Catasto Lorenese, attualizzandolo per le differenze sopravvenute nel farsi

<sup>1</sup> Il termine livellario subisce modifiche nel tempo: tradizionalmente indicava chi coltivava o amministrava un terreno pagando un livello, cioè una sorta di affitto; successivamente divenne sinonimo di proprietario che aveva comprato la terra che prima coltivava in affitto. Lo stesso spostamento semantico del termine, avvenuto proprio tra Sette e Ottocento, autorizza implicitamente a riconoscere un certo successo alla riforma fondiaria avviata da Pietro Leopoldo dalle vendite

della città contemporanea:

- 'di là d'Arno', è ormai irreversibile la differenziazione del territorio posto ai due lati della autostrada che impone una diversa classificazione: limitando i Luoghi di Renacci e Badiola alla fascia esterna e introducendo Oltrarno, luogo che oggi si identifica con il quartiere ed il territorio interno all'arco autostradale.
- I legami storicamente profondi tra queste tre parti del territorio, tuttora leggibili ad un occhio attento nei frammenti residui della continuità delle tessiture agricole, si devono riconoscere come ormai secondari, senza per questo costituire una rinuncia al progetto di ricucitura del paesaggio;
- in riva sinistra d'Arno, dove lo sviluppo urbano ha sostanzialmente ridotto le superfici agricole e complicato la struttura della città, un'analoga riconsiderazione ha portato a riconoscere i principali quartieri come Luoghi, al cui interno microidentità di vicinato antiche e moderne si giustappongono e, in non pochi casi, mantengono vecchi toponimi;
- la Città Murata o Centro Storico si identifica oggi con valore autonomo non più legato al territorio circostante, come era un tempo;
- San Giovanni Centro comprende varie località, ma nel suo insieme è percepita come area centrale urbana;
- Lucheria e La Gruccia e oltre ferrovia Ponte alle Forche/Porcellino e Fornaci/Pruneto per varie ragioni costituiscono altrettante parti urbane separate o comunque diversamente identificate rispetto al centro;
- per il territorio collinare le quattro denominazioni adottate: Montecarlo e Boccagnano, Castelvecchio, Poggio Piano (e della Ciulla) e Vacchereccia, sono ancora le stesse del Catasto Lorenese, ma vengono limitate al territorio esterno, essendo ormai venuta meno la continuità sino all'Arno;
- a questi luoghi relativi agli insediamenti umani si

delle grandi proprietà laiche ed ecclesiastiche.

aggiunge il fiume Arno, che corrisponde all'alveo e al territorio racchiuso tra gli argini.

Pertanto i Luoghi individuati dallo Statuto sono:

- l'Arno
- in riva destra: Renacci, Badiola, Oltrarno
- in riva sinistra: la Città murata, il Centro città, i quartieri di Ponte alle Forche e Porcellino, Fornaci e Pruneto, Lucheria e La Gruccia
- in ambito collinare, sempre in riva sinistra: Montecarlo e Boccagnano, Castelvecchio, Poggio Piano e della Ciulla, Vacchereccia.





## 2. IL “LIBRO DELLA CITTÀ”

2.1 L'Arno.....	17
2.2 Renacci .....	19
2.3 Badiola .....	22
2.4 Oltrarno .....	24
2.5 La Città murata.....	26
2.6 Centro città.....	30
2.7 Ponte alle Forche e Porcellino .....	34
2.8 Fornaci e Pruneto.....	36
2.9 Lucheria e La Gruccia .....	39
2.10 Montecarlo e Boccagnano.....	41
2.11 Castelvechio.....	43
2.12 Poggio Piano e della Ciulla .....	45
2.13 Vacchereccia.....	47





## 2.1 L'Arno

Comprende il corso del fiume che attraversa il territorio comunale per circa 6 Km e il territorio racchiuso tra gli argini.

Il fiume è una componente primigenia dell'identità di San Giovanni, la cui singolarità consiste appunto nel situarsi laddove l'Arno e la collina si congiungono, costituendosi in città.

La storia del fiume e della città si intersecano di continuo, poiché come è noto gli insediamenti di fondovalle sono conseguenti alle opere di regimazione e bonifica, e le variazioni del corso dell'Arno hanno condizionato gli insediamenti con episodi spesso distruttivi, testimoni della continua lotta per difendere gli insediamenti dalla forza delle acque.

La canalizzazione del fiume entro argini artificiali, iniziata a metà del XVI secolo con la costruzione dell'argine "Reale" tra Levane e San Giovanni e conclusasi nella seconda metà del settecento con la sistemazione definitiva del canale dell'Arno nella forma ancora oggi visibile, è l'evento che, dopo la fondazione, ha maggiormente influenzato lo sviluppo urbano rendendo possibile l'estensione degli insediamenti di San Giovanni e di tutti i comuni rivieraschi nelle aree alluvionali di pianura.

La canalizzazione organizza l'Arno su una direttrice rettilinea sopprimendo le anse che ne avevano

caratterizzato il corso, introducendo argini alberati, estesi anche ai Borri, e ponti laddove la via Regia Aretina li incontrava.

"Ma la canalizzazione porta soprattutto nuove terre fertili ed appetibili porta di conseguenza, come avverrà poi in occasione di altre bonifiche in Toscana (si pensi alle Maremme), una maggiore presenza della grande nobiltà fiorentina sul territorio.

A San Giovanni ampliano i propri possedimenti i Renuccini ed i Feroni, a Figline i Salviati e i Serristori, sia con l'acquisizione delle nuove terre liberate dalle bizzie e i capricci dell'Arno, sia con la concentrazione della proprietà in poche mani, a seguito della condotta non sempre limpida delle istituzioni preposte alla canalizzazione. Si colloca, dunque, in questi anni una nuova fase di appoderamento, che investe gran parte della Toscana, ma che ha caratteri importanti anche nel Valdarno e nella terra di San Giovanni. Non a caso nel territorio della comunità la costruzione delle tante belle case coloniche ad uso di lavoratore che fanno la fortuna della Toscana odierna, ha origine su vasta scala proprio in questi anni. Il modello della casa colonica -blocco rettangolare, una o due colombaie, facciata principale con uno o due ordini di arcate- si diffonde proprio nella seconda metà del Settecento, per volontà di questi ricchi nuovi acquirenti che investono nei nuovi territori

appena 'colonizzati', creando un paesaggio fortemente umanizzato.”

“La canalizzazione dell'Arno avviata nel 1703, per tutta una serie di inadempienze ed omissioni nel corso dell'ultimo periodo mediceo e della Reggenza, si era trasformata nella seconda metà del secolo in un vero e proprio strumento di rapina affidato a pochi notabili fiorentini possidenti in loco: i Salviati, i Renuccini, i Serristori. Essi, assieme ai Capitani di Parte Guelfa, controllavano la Congregazione del Valdarno, l'organismo fondato all'inizio dell'avventura idraulica dai principali possidenti laici ed ecclesiastici della vallata, al fine di gestire ed organizzare la canalizzazione, con delega in bianco sul tema di tasse. Le terre strappate all'Arno dalla canalizzazione costavano infatti moltissimo, sia in termini di sassaie, palizzate, colmate e simili, sia in termini di perdite di prodotti, perché, l'Arno ridotto in un alveo ristretto e privato dei suoi naturali spazi di esondazione, fuoriusciva dagli argini assai più sovente di prima, oppure, quando gli argini reggevano, gonfiava in modo spropositato gli affluenti che si immettevano nel fiume, che rovesciavano le loro acque nei campi fittamente coltivati.”<sup>2</sup>

Non solo l'Arno in sé ma anche le derivazioni delle sue acque hanno segnato un importante fattore di disegno funzionale del territorio. Il Canale Battagli, che ha origine dall'Arno nella Valle dell'Inferno e all'Arno ritorna, dopo aver attraversato i comuni di Montevarchi e San Giovanni, immettendosi nel borro di Vacchereccia a pochi metri dalla foce, ha avuto una utilizzazione prevalentemente irrigua e di servizio all'attività molitoria e manifatturiera. Rimane tuttora, anche nei tratti coperti, un segno visibilissimo nel territorio<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> I testi tra virgolette, sono tratti da “San Giovanni Valdarno Città e territorio nell'età contemporanea” di I. Cavicchioli e R. Valentini, 2000, ISBN88-87368-05-8

<sup>3</sup> Notizie tratte dallo studio di Romano Marini sul Canale Battagli

#### Valori e tradizione del territorio

L'Arno appartiene a tutte le comunità che vi si affacciano, le quali beneficiano della sua risorsa primaria, l'acqua, indispensabile alla vita per gli usi civili e agricoli, e hanno accesso alle sue sponde per il tempo libero, la pesca, se possibile la balneazione o il canottaggio, e sono unite dal fiume, anche se esso non è più la via di comunicazione di un tempo, non lontano, in cui le merci viaggiavano per barca sino a Firenze.

È un dominio collettivo in cui il corso d'acqua, preso in consegna da ogni comunità a monte e restituito alla successiva verso valle, si modifica per intervalli discreti. Se si potesse consegnare il fiume come lo si è ricevuto, esso si presenterebbe naturalmente integro sino alla foce. Se ciò non è nell'ordine delle cose, rimane tuttavia un impegno ideale da parte delle comunità rendere quantomeno compatibile la gestione del tratto di propria competenza con le necessità d'uso successive.

L'Autorità di Bacino sovrintende alla cura del fiume e dei suoi affluenti e distribuisce le competenze singolarmente necessarie alla tutela delle caratteristiche di portata del corpo idrico, di qualità, di sicurezza idraulica.

Diversa è la natura dell'alveo, per il quale pur essendovi aspetti di interesse collettivo, vi è una maggiore autonomia delle comunità rivierasche nello stabilire le caratteristiche del paesaggio, gli usi delle sponde, degli argini, le modalità con cui la popolazione utilizza il territorio e con cui gli insediamenti si pongono in rapporto col fiume.

L'Amministrazione Comunale è preposta a questa gestione, i cittadini sono a loro volta coinvolti nel determinare un ambiente piacevole e equilibrato, esercitando anche una funzione di stimolo e controllo sulle modalità d'uso dell'ambito fluviale.



## 2.2 Renacci

Il Luogo comprende quella parte del territorio extraurbano che dall'autostrada si estende a Nord fino al confine comunale. Più precisamente si identifica con la collina di Renacci che ospita l'omonima tenuta. Quest'ultima, costituita da villa signorile, chiesa parrocchiale e canonica, da un gran numero di case coloniche di schema bontalentiano costruite tra fine settecento e inizio ottocento, si estende anche nei comuni di Figline, Terranuova e Castelfranco. Il territorio della fattoria si caratterizza per la presenza di boschi e coltivi.

“Porta il nome di Renaccio una vasta fattoria con 56 poderi e villa signorile situata sulla destra d'Arno lungo la strada provinciale Valdarnese, nell'altipiano di umili colline sabbiose, donde ebbe il vocabolo di Renaccio o Renazzo. - Essa è posta sul confine della diocesi e antica giurisdizione di Fiesole con quella di Arezzo, in guisa che nei secoli di mezzo una chiesa di questa contrada (S. Niccolò al Renaccio) apparteneva al piviere di Gropina nella Dioc. Aretina, mentre la parrocchiale di S. Silvestro al Renaccio spetta alla Dioc. di Fiesole. La più antica memoria del luogo di Renaccio dubito che sia quella di una pergamena del 12 giugno 1095 scritta presso il Cast. Wineldi (Figline) in cui si rammentano delle terre situate al Renaccio.

La chiesa parrocchiale di S. Silvestro fu un tempo manuale della vicina Badiola di S. Mamma, ch'era di padronato dell'abbate del Mon. di S. Silvestro a Nonantola; per ordine del quale lo spedaletto esistito a Monte Marciano con la chiesuola di S. Michele fu traslocato nel 1346 presso la ch. di S. Silvestro al Renaccio.

La tenuta del Renaccio vedesi attualmente adorna di gigantesche piante di lecci e di querci alternanti con vasti poderi posti a sementa, a viti e a ulivi.

Il palazzo signorile de' March. Rinuccini risiede poco lungi dalla chiesa parrocchiale e dalla sua canonica, tanto l'una che l'altra insieme al grandioso e vago campanile stati riedificati di pianta nell'anno 1704. Sennonchè il terreno alquanto instabile per la vicinanza delle balze tufacee, continuamente corrose dalle acque pluviali, minaccia corta vita a quegli edificii.

La parr. di S. Silvestro al Renaccio nel 1833 contava 486 abit. dei quali 133 entravano nella Com. di Castelfranco di Sopra, 29 in quella di Figline, e 14 nell'altra di San Giovanni.”<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Emanuele Repetti, “Dizionario geografico, fisico, storico della Toscana, contenente la Descrizione di tutti i luoghi del Granducato, Ducato di Lucca, Garfagnana e Lunigiana”, Firenze, presso l'autore editore coi tipi di G. Mazzoni, 1833-1845



“Per rimanere al caso di San Giovanni risulta interessante la vicenda dei Renuccini e della loro tenuta di Renacci, divisa tra i comuni di San Giovanni, Castelfranco di Sopra e Figline.

Come sottolinea l'architetto e storico dell'agricoltura Gori Montanelli, l'esperienza edile dei Renuccini nella piccola tenuta di Renacci ha come modello la contemporanea attività del Granduca Pietro Leopoldo in tanti comprensori di bonifica e soprattutto in Val di Chiana, in particolare nella tenuta di Frassineto. Una politica del tutto nuova che indica come quell'atteggiamento umanitario del Granduca, concretizzatosi nelle prime allivellazioni dei beni ecclesiastici, nelle vendite dei beni delle fattorie granducali e, appunto, in una politica di attenzione alle condizioni igieniche e morali dei contadini, trovi qualche orecchio pronto ad ascoltare anche in contesti ambientali di vecchia colonizzazione e persino nelle aree collinari. Ancora nei primi anni Settanta del secolo, gli anni a cui si riferisce la Decima Lorenese, le case dei Renuccini nel territorio di San Giovanni sono ben poche. È vero che i dati sono frutto esclusivo della denuncia personale dei proprietari, e che, dunque,

possono essere minimizzati ad arte, onde evitare eccessive tassazioni; ma è ugualmente vero che una realtà edilizia imponente non può esser nascosta più di tanto. Questi dati catastali indicano che ancora negli anni settanta del Settecento a Renacci non ci sono né fattoria né poderi, ma terre sparse, soprattutto lungo il fiume. I Renuccini dichiarano la presenza di mezza casa da lavoratore presso il popolo di S. Silvestro, la chiesa della tenuta, e un'altra mezza casa in località Panicale, unitamente a due mezze case da signore, con probabilità residuo dell'antica politica volta non tanto a costruire in campagna case da lavoratore, ma residenze signorili.

L'unico mezzo podere dei Renuccini era fuori Renacci a S. Mariano, nel popolo di S. Maria in Mamma. Ed anche i beni terrieri denunciati escludevano la continuità tipica della grande proprietà, ma segnalavano la loro origine per acquisizioni successive: un pezzo di terra in località Panicale, uno al Bacio, altri al Colle, ai Poggiali, alle Fornaci, alle Coste, etc.

Cinquant'anni dopo nel solo territorio di San Giovanni, unitamente alla villa padronale e alla chiesa vi saranno ben diciassette case coloniche, con case, capanne,

stalle e fabbricati vari, organizzate intorno ad una fattoria provvista di vasche, orti, racinaie e carciofaia. Così descrive la tenuta il Gori Montanelli: "La fattoria di Renacci" è uno dei migliori esempi di colonizzazione tardo settecentesca. Si trattava in buona parte di terreni di fondovalle sistemati ed appoderati solo allora. I proprietari del tempo, i Renuccini, costruirono un gran numero di case coloniche tra gli ultimi decenni del Settecento ed i primi dell'Ottocento. Case tutte diverse, che tengono quindi conto della situazione e della dimensione di ciascun podere e che dimostrano l'intenzione di studiare soluzioni architettoniche sempre variate, mantenendosi però entro i consueti schemi tradizionali."<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> I.Cavicchioli e R.Valentini, op. cit.

#### Valori e tradizione del territorio

In Renacci, il valore testimoniale della vicenda storica, che ha portato alla costruzione della fattoria e del paesaggio, si unisce alle qualità percettive e ambientali che, a seguito di essa, si sono formate e consolidate. Esse consistono nei singoli elementi presenti: il bosco, gli edifici rurali e padronali, la chiesa di San Silvestro, le pendici agricole, e nella relazione che intercorre tra essi, con i pieni e i vuoti, i giardini e le case, le aree libere e le alberature. È quindi l'insieme del territorio a costituire una ricchezza conoscitiva di valore duraturo, determinando, anche da un punto di vista percettivo, sequenze straordinarie.

L'assetto attuale della tenuta di Renacci si deve alla proprietà che presiedette alla sua fondazione/ricomposizione nelle forme oggi visibili e che, con continuità, ne ha gestito la manutenzione, tramandandoci quel valore in forme pregevoli.

Oggi proseguire nella tradizione, oltre alla proprietà, compete agli enti che, riconoscendo e classificando il sito, ne assumono in parte l'onere e la responsabilità di conservazione. Essi sono l'Amministrazione Comunale e la Provincia di Arezzo.



### 2.3 Badiola

Il territorio della Badiola o Santa Maria in Mamma, è costituito, in San Giovanni, dalla pendice collinare a valle del complesso, nonché dal sottile versante ad est dell'autostrada, ed è separato dalla tenuta di Renacci, dalla valletta del Borro della Spina.

Nel territorio della Badiola è localizzato il nucleo abitato di Santa Maria, ai piedi dell'accesso al complesso ecclesiastico, le case di San Mariano, antico toponimo cui non corrisponde più un insieme di poderi, e l'abitato delle Ville, di recente formazione, che gravita su San Giovanni pur appartenendogli solo in minima parte, il suo sviluppo più significativo è infatti in comune di Terranova.

L'uso del suolo prevalente del Luogo della Badiola è a seminativo, una buona percentuale di aree boscate, ma anche un'alta percentuale di colture abbandonate.

Le aree urbanizzate o di pertinenza delle case sparse rappresentano una quota esigua del totale.

Nel periodo antecedente all'anno Mille, il Valdarno Superiore, a causa dell'instabilità del corso dell'Arno, era abitato solo nei terrazzi collinari oppure sulle pendici del Pratomagno o dei Monti del Chianti, ai piedi dei quali correavano ancora le antiche vie consolari.

La messa a coltura dei terreni in prossimità del fiume avvenne nel XIII secolo come espansione del feudo ecclesiastico di Santa Maria in Mamma, l'attuale Badiola.

Non si conosce con precisione la data della sua fondazione, ma il possesso dei Benedettini risale

probabilmente all'XI secolo e da quella data ha inizio lo sfruttamento agricolo del territorio, precedente la fondazione di San Giovanni, che si estendeva sino all'Arno e comprendeva anche territori posti in riva sinistra d'Arno.

Il borgo di Santa Maria, antica villa, e il Castello di San Mariano erano strettamente dipendenti dalla Badiola, che aveva giurisdizione anche sulla chiesa di Renacci.

“È una delle più antiche chiese possedute in Toscana dalla Badia de' Benedettini di Nonantola, nominata nel diploma che credesi concesso da Carlo Magno al mon. Nonantolano. Ma poiché di quel documento, siccome osservano col Tiraboschi vari scrittori, non devesi far gran conto, noi abbiamo però altre meno dubbie prove sull'antico giuspadronato che gli abati di Nonantola esercitavano nella Badiola in Mamma e sue dipendenze. - Era tributario di questa il popolo del castelluccio di San Mariano, di cui pochissime tracce ritrovansi nel poggio stesso della Badiola, 200 passi a lev. della chiesa. - Il più antico documento relativo a ciò è un istrumento della Badia di Nonantola del 1125. - Con atto de' 19 maggio 1222 l'abate di Nonantola nominava di pieno diritto il rettore del castello di S. Mariano, e nel 1252 il priore di S. Maria in Mamma ricorreva davanti al potestà di Firenze contro l'usurpazione fatta del castello S. Mariano da quel prepotente Ranieri de' Pazzi che Dante figurò balzato nel settimo orribile cerchio dell'inferno, 'Ove la tirannia convien che gema.' (Infer. C. XII)

Il castello di S. Mariano fu distrutto per ordine della Repubblica Fiorentina al principiare del secolo XIV; dopo la qual'epoca la Badiola portò per qualche tempo il doppio titolo di S. Maria in Mamma e S. Mariano.

Fra i possessi o padronati della Badiola contavasi in quei tempi un ospedale a Monte Marciano, traslato nel 1346 alla villa di Renaccio, la cui chiesa di S. Silvestro fu un dì manuale della stessa Badia: siccome lo era quella di S. Benedetto a Treggiaja innanzi che il vesc. di Arezzo l'assegnasse nel 1571 alle monache di S. Michele alla Ginestra presso Montevarchi.

Nei secoli XIII e XIV prendeva il nome della vicina Badiola un'Isola in Arno dirimpetto al suo poggio e al cast. di San Giovanni, detta anche Isola di S. Maria per essere in gran parte di proprietà della Badiola. Il priore di S. Maria in Mamma nominatasi dall'abate di Nonantola, di cui faceva le funzioni di vicario per i possessi del Val d'Arno superiore, sino a che Pio II con breve spedito in Mantova il dì 7 agosto 1549, dopo averla data in beneficio all'abate Antonino degli Olivetani di S. Bernardo di Arezzo, ammensò la Badiola con i suoi possessi e ragioni al monastero delle Brigidiane del Paradiso in Pian di Ripoli, con facoltà dell'abate commendatario di ritenere il titolo e di poter fare le funzioni abaziali nella stessa chiesa, con una pensione di 40 fiorini d'oro l'anno a carico delle monache Brigidiane.-Alla soppressione di queste, nel secolo XVIII furono assegnati tutti i suoi possessi e giuspadronati allo spedale di Bonifazio a Firenze".<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Emanuele Repetti, op. cit.

#### Valori e tradizione del territorio

Anche per la Badiola, similmente a Renacci, i valori storico testimoniali, che in questo caso rivestono una importanza senz'altro maggiore, si uniscono alle qualità intrinseche del paesaggio. Alla Badiola, il paesaggio non si presenta però in una composizione unitaria e totalmente coerente come a Renacci, ma è piuttosto fatto di frammenti e residuale di una vastità ormai perduta, risalente ai tempi in cui il dominio dell'Abbazia si estendeva sulla piana e sino alle pendici del Pratomagno e di cui restano sparse le tracce nel Valdarno.

Valori che si apprezzano ancora se la Badiola si legge non come monumento a se stante, ma in un insieme che comprende il territorio circostante, l'insediamento di Santa Maria e le stesse aree agricole di Oltrarno.

Il territorio circostante la chiesa è ancora pregevole per caratteristiche naturalistiche: il colle sino allo spartiacque, attraversato da una strada vicinale di valore panoramico comprende tratti di bosco e campi per tutto l'arco tra Santa Maria e le Ville. Oggi, quasi per paradosso, la proprietà si presenta frazionata proprio nell'ambito circostante la chiesa, mentre, nei comuni contermini, sussistono ancora vasti possedimenti unitari riconducibili alle precedenti proprietà della Badiola e ai possedimenti di villa di Santa Maria.

La tradizione dei valori del territorio presenta elementi problematici, riconducibili appunto alla frammentazione proprietaria, alle tensioni generate dalla prossimità della città, alle urbanizzazioni dei comuni contermini, i cui esiti, oltre ad essere morfologicamente discutibili, hanno dato il via ad un pericoloso processo di aggressione della collina.

Spetta agli enti che amministrano i vincoli esistenti sul territorio, ma soprattutto alla città, il compito di gestire questo territorio, facendolo proprio e rinnovandone negli usi quotidiani il senso di bene collettivo.



#### 2.4 Oltrarno

Oltrarno è oggi definito come il territorio compreso tra l'Arno e l'Autostrada.

Comprende insediamenti di diversa origine storica e conformazione ed aree libere che hanno ancora le connotazioni del territorio agricolo nella parte centrale e si sfrangano in un disordinato proliferare di orti, nella fascia a ridosso dell'autostrada.

Il Borro di Riofi separa fisicamente la zona a Nord dal resto del quartiere; qui è localizzato il depuratore e una zona umida, derivante dall'escavazione di sabbia, che ha una forte valenza ambientale, ma non è raggiungibile direttamente dall'insediamento residenziale di Oltrarno.

Attualmente la zona urbanizzata è, per abitanti insediati, di consistenza rilevante, con ampi spazi verdi (il doppio del fabbisogno minimo di standard), ma ha una debole connotazione urbana, per la carenza di funzioni e di spazi di qualità, fatta eccezione per il parco in riva dell'Arno.

L'uso prevalente del suolo coltivato è a seminativo, una quota rilevante è data dalle aree urbanizzate, il restante territorio è composto da orti, incolti e verde ripariale.

“Fino al '900 il carattere del luogo era quello di un'area agricola appartata a semicerchio pianeggiante quasi priva di abitazioni, solcata dai torrenti di Renacci e delle Ville e circondata dalle colline dominate dal grande

complesso della fattoria di Renacci e dal convento della Badiola.

I collegamenti viari erano limitati alla strada provinciale dei Sette Ponti verso Firenze e i paesi in riva destra d'Arno; solo un traghetto conduceva a San Giovanni.

Intorno al 1905 viene costruito un ponte in ferro con i materiali prodotti dalle Ferriere e inizia l'edificazione nei pressi delle testate: prima alcune casette a schiera e poi edifici a blocco su una trama ispirata al PRG del 1933, che tendeva a suddividere tutto lo spazio di pianura in una griglia viaria ottenuta prolungando meccanicamente quella del centro storico.

Dopo la guerra il ponte era ricostruito su una direttrice lievemente spostata e la frazione abitata si estendeva verso sud est con una fila di edifici a blocco rimanendo tuttavia di limitate dimensioni fino agli inizi degli anni '60 quando due interventi alteravano profondamente la fisionomia di tutta l'area: l'Autostrada del Sole veniva a tagliarne i rapporti con l'entroterra collinare, trasformando questa parte di territorio quasi in un isolotto delimitato dall'Arno e dalla autostrada stessa e predisponendo nello stesso tempo la urbanizzazione dei terreni che venivano separati dal corpo delle aziende agrarie, poi una lottizzazione con una densità elevatissima triplicava il numero degli abitanti portandoli

a circa tremila, equivalenti a quelli del centro storico.”<sup>7</sup>

Negli anni successivi si sono attuati gli interventi artigianali e industriali verso sud, lo scavo dei pozzi e la costruzione della torre dell'acquedotto proprio al centro del quartiere, gli interventi residenziali degli anni '60 e i PEEP che hanno completato il paesaggio attuale.

Oltre la A1 si è realizzata la direttissima ferroviaria e la nuova viabilità di scorrimento destinata progressivamente a divenire asse viabilistico primario.

---

<sup>7</sup> Marco Massa, estratto da Parametro 146, testo elaborato in occasione della revisione del PRG del 1983

#### Valori e tradizione del territorio

Numerosi sono i caratteri di pregio in Oltrarno. Da un punto di vista naturalistico l'area a nord, contigua al depuratore è un corridoio che dal fiume si apre alla collina di Renacci e che, seppur mutilato dalla barriera autostradale, conserva un ragguardevole interesse paesaggistico e ambientale come area di potenziale interesse naturalistico e collettivo.

Considerevole è anche il significato del paesaggio agrario, elemento di qualificazione per tutta la città e per la sua immagine esterna, in quanto spazio di transizione dall'ambito urbano al territorio collinare, ai complessi paesaggistico-monumentali di Renacci e della Badiola.

Il fronte fluviale, e più precisamente lo spazio compreso tra città e fiume, sistemato in modo frammentario, costituisce tuttavia anch'esso una risorsa duratura. All'interno del quartiere sono le tessiture ad isolati verso sud e gli ariosi spazi aperti a costituire valori, soprattutto in una prospettiva di ricomposizione morfologica.

Alla forme amministrative e associative consolidate della città spetta la gestione di questo patrimonio e la individuazione delle modalità per il suo miglior uso. Per il lungarno anche l'Autorità di Bacino ha responsabilità di controllo.



## 2.5 La Città murata

Coincide sostanzialmente con il centro storico, da piazza Matteotti al vecchio ospedale e da via Mannozi, a lato della ferrovia, a piazza Libertà.

La costruzione delle terre nuove si inserisce nel piano di colonizzazione e di espansione di Firenze che nel Valdarno superiore, dopo la conquista di Figline, porta alla fondazione di San Giovanni, Castelfranco di Sopra e, successivamente Terranova, per rafforzare il proprio controllo nella vallata costruendo una serie di presidi militari, appunto le “terre murate” del Valdarno, e anche per evitare eventuali tentativi di rivendicazione dei loro antichi diritti da parte dei Ricasoli e della badia di Santa Maria in Mamma.

San Giovanni fu fondata in prossimità del Castrum Pianalberti, un territorio collinare ed un insediamento le cui origini non sono conosciute, ma probabilmente risalgono all'XI secolo.

Alla fondazione di Castel S. Giovanni dedica un intero capitolo nella sua cronaca Giovanni Villani:

“Nel detto anno [1296] essendo il comune e popolo di Firenze in assai buono e felice stato, con tutto che i grandi avessero voluto e incominciato a contraddire il popolo, come detto avemo, il popolo per meglio fortificarsi in contado, e scemare la forza de' nobili e de' potenti del contado, e specialmente quella de' Pazzi di Valdarno e degli Ubertini ch'erano Ghibellini, si ordinò che nel nostro Valdarno di sopra, si facessero due grandi terre e castella; l'uno era tra Fegghine e

Montevarchi e puosesi nome castello San Giovanni, l'altro in casa Ubertini allo 'ncontro passato l'Arno e puosongli nome Castelfranco, e francarono tutti gli abitanti dei due castelli per dieci anni d'ogni fazione e spese di comune, onde molti fedeli de' Pazzi e Ubertini, e quegli de' Ricasoli e de' Conti, ed altri nobili, per esser franchi si feciono terrazzani de' detti castelli; per la qual cosa in poco tempo crebbero e moltiplicarono assai, e fecionsi buone e grosse terre.”

Il disegno, come dice il Vasari, fu affidato al celebre architetto Arnolfo di Lapo, che l'esegui insieme a quello di Castelfranco, l'anno 1295 per conto della Repubblica Fiorentina.

In un frammento di carta del secolo XV ci è rimasta poco più della metà della pianta di Castel San Giovanni. È facile però ricostruirla per intero, poiché sappiamo che la forma di San Giovanni fu quella di un rettangolo simmetrico nelle sue due metà.

“El Castel preducto è lungo braccia 800 e largo braccia 400, con tre strade principali poste in filo, e le Case misurate, circondato da 24 torri, con fossi intorno grandissimi, e con 4 porte principali, una volta verso Firenze, chiamata porta Fiorentina; l'altra verso Arezzo appellata porta di San Giovanni; l'altra verso Siena nominata porta San Lorenzo; la quarta verso l'alpe del Casentino detta porta di Santo Andrea; et sopra ciascheduna delle dette porte è dipinta la figura di nostra donna, e maxime, sopra la porta di Sancto



Lorenzo prelecto.” (Libro dei capitoli dell’Oratorio della Madonna delle Grazie Capitolo III)<sup>8</sup>

I nuovi abitanti arrivati dal territorio circostante furono distribuiti nei quartieri secondo un piano che doveva tener conto, per quanto possibile, della loro provenienza e conservarono fino al 1440 una distinta identità di popolo.

Nel quadrante sud ovest abitavano gli originari dell'ex castello di Pianalberti, costituendo il popolo di San Lorenzo e Santa Lucia o San Clemente, gli uomini di Ricasoli furono sistemati nel quadrante sud est costituendo il popolo di San Giovanni, a nord est trovarono posto gli uomini provenienti dal Castello di San Mariano, identificati come il popolo di San Cristoforo e, nel quadrante di nord ovest, si insediarono gli uomini di Santa Maria e di Vacchereccia, popolo di Santa Maria.

Dopo un periodo di grande importanza dal punto di vista strategico e militare, San Giovanni acquista una centralità giuridica divenendo sede di un Vicariato (1340) e di una Podesteria (1371) con giurisdizione sui

Comuni di Greve, Incisa, Figline, Terranuova, Bucine, Laterina, Montevarchi, Pontassieve, Castelfranco di Sopra.

Così nel 1533 Piero della Zucca, inviato dalla magistratura fiorentina a effettuare delle misurazioni, in seguito alle distruzioni causate da un'inondazione, descrive la città:

“La pianta di questo castello fu fatta con bella invenzione, benché non sia atta alle moderne guerre. In prima, quanto ai siti delle case sono braccia 10 il vano e da ogni banda, fra via e via, case 16; e le vie sono di questa misura: la via maestra braccia 21 e le due vie braccia 15 e 1/3, e le vie traverse braccia 10, e lungo le mura di levante e ponente la via è braccia 14, e per tramontana e mezzogiorno braccia 17 e 7/8, digradando la lunghezza delle case, come si vede, in su la via maestra braccia 39 e nell'altre due vie braccia 28 e 24 e quelle di lungo le mura braccia 20. E il palazzo è nel mezzo, fuori della via maestra, largo braccia 20 e lungo braccia 39 e più le logge colle due piazze, come si vede, fatte con grande arte”<sup>9</sup>.

La popolazione che si stanZIA nei nuovi centri è

<sup>8</sup> Tratto da .Contributi per una Storia di San Giovanni. di Alvaro Tracchi, 2000 ISBN88-87368-04-X

<sup>9</sup> Da Carlo Fabbri “Origini e Istituzioni di Castel San Giovanni tra

composta in prevalenza dai coloni del contado, i quali accanto a varie esenzioni fiscali e ad una certa libertà rispetto alla servitù feudale, hanno l'obbligo di costruire a proprie spese nuove abitazioni e di lavorare alle opere di fortificazione. Durante il XIV secolo avviene così l'edificazione e l'espansione urbanistica della città, che alla metà del '300 ha già il suo cuore nel Palazzo d'Arnolfo e i suoi accessi principali dalle porte di San Lorenzo e di Sant'Andrea. Sono già presenti la pieve di San Giovanni Battista, le chiese di San Lorenzo e Santa Lucia. Durante il '500, il centro perde progressivamente la sua funzione militare, in seguito al consolidarsi dell'espansione fiorentina verso Arezzo. Così le mura di San Giovanni, danneggiate dalle frequenti piene dell'Arno, sono interessate da semplici lavori di manutenzione ordinaria e non più da interventi di edificazione e rafforzamento.

Come per gli altri centri del Valdarno, anche per San Giovanni la ripresa economica avviene durante il XVIII secolo, ed in particolare nella seconda metà, quando le riforme del Granduca Pietro Leopoldo e soprattutto l'intensa opera di bonifica, producono una generale accelerazione dell'attività economica e produttiva. Gli interventi di regimazione delle acque accrescono infatti, le possibilità di sfruttamento dei terreni coltivabili e quindi anche un'intensificazione dei mercati e delle fiere cittadine, con l'attivazione di nuovi circuiti commerciali.

La popolazione aumenta notevolmente e la ripresa generale è dimostrata dall'intensa opera di ristrutturazione e di ammodernamento di importanti palazzi del centro cittadino.

Dopo il 1553, a seguito della piena dell'Arno che danneggiò gravemente le mura di San Giovanni, le torri dalle ventiquattro originali erano ridotte a sedici e buona parte della cinta fortificata è andata perduta, soprattutto a seguito della diminuita importanza strategica della città.

Altre trasformazioni sono avvenute fin dai primi secoli nella struttura degli edifici interni: più case a schiera si sono unite per far posto alle famiglie più importanti ed il tessuto urbano è andato infittendosi nella zona vicina

alla via Maestra, mentre gli edifici si estendevano anche sopra alcune strade secondarie e sopra gli stessi chiassi.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Notizie tratte dalla Mostra documentaria: "San Giovanni Valdarno 700 anni di storia". Comune di San Giovanni Valdarno, collaborazioni di: Ferdofin Ferriera del Valdarno, Lonza Spa, IVV, Stefania Andreini, Giordano Brandini, Marzia Calvani, Vito Disabato, Fausto Forte, Paola Francioni, Romano Marini, Vittorio Martinelli, Mauro Miniati, Dino Nassini, Giuseppino Piras, Andrea Zagli.

### Valori e tradizione del territorio

La straordinaria storia della nascita e le vicende della città murata sono 'un libro dentro al libro' della città e non possono riassumersi in poche righe, essendo peraltro così inequivocabilmente evidenti nella città stessa e oggetto di riconoscimento condiviso da potersi dar per scontate.

Si potrebbe approfondire il significato della città nel solco di una tradizione tardomedievale di fondazioni urbane, che rappresenta forse la caratteristica più originale dell'occidente europeo, di cui San Giovanni è emblema e anche singolarità per la sua spiccata razionalità geometrica. O si potrebbero analizzare le identità architettoniche di Palazzo d'Arnolfo, delle chiese, dei palazzi, dei monumenti che in essa si collocano. Il libro della città, si è detto, potrà essere una semplice traccia per rintracciare e mettere in un ordine geografico i documenti di archivio e quelli che si produrranno. Tutto ciò avvalorerà l'affermazione che la città murata di San Giovanni rappresenta un patrimonio che va oltre la sua gente, la quale è insediata in un bene di valore storico dai caratteri unici e irripetibili, il cui interesse travalica i suoi confini ed appartiene a tutti.

I singoli manufatti della città sono censiti e oggetto di politiche di conservazione, che competono ovviamente in primo luogo agli abitanti e alla città, ma anche ad enti sovraordinati e preposti alla conservazione della memoria storica, a cui, insieme, spetta il compito di mantenere la città vivace e simile a se stessa.



## 2.6 Centro città

Il Centro Città corrisponde all'insediamento urbano consolidato, delimitato a est dall'Arno, a sud dal Borro dei Frati, a ovest dalla ferrovia e a nord dal borro di San Cipriano, che segna il confine comunale.

Si compone di varie identità locali. A nord di viale Gramsci sono la zona di Sant'Andrea il villaggio Ilva, il polo scolastico, l'area sportiva. La parte centrale di più antico impianto, tra viale Gramsci e viale Diaz, con la grande zona delle Ferriere, del villaggio operaio del Calambrone e del PEEP di via Peruzzi, si raccorda al centro storico con un tessuto a scacchiera abbastanza regolare nel tratto compreso tra la città murata e il lungarno. Più a sud sono viale Diaz e viale Vittorio Veneto, dai caratteristici fronti a villette di piacevole decoro, e, oltre il Borro della Madonna, il quartiere Bani, dal nome di casa Bani, sviluppatosi dove un tempo fu l'ippodromo, con caratteristiche di città compatta, pur in assenza di episodi edilizi di particolare significato. Si possono citare per la loro singolarità le tipologie multifamiliari del Lungarno.

San Giovanni si è sviluppata fuori dalla cinta muraria solo dopo le opere di bonifica e la costruzione degli argini fluviali. Elemento determinante per lo sviluppo urbano è la costruzione della linea ferroviaria. Nel 1863 venne inaugurata la tratta ferroviaria Pontassieve-Montevarchi con la stazione di San Giovanni, e nel 1866 fu completata la Firenze-Roma. La linea ferroviaria ha favorito la nascita dei primi impianti industriali, determinando la configurazione attuale della città, sia per la conseguente crescita della popolazione, sia per la caratterizzazione morfologica del tessuto insediativo. Nel Centro Città sono localizzati

insediamenti produttivi che hanno condizionato la crescita della città, come le Ferriere, costruendone l'immagine, con manufatti edilizi importanti e riconoscibili. Basta seguire il percorso del Canale Battagli (la cui acqua viene sfruttata, dalla metà dell'800, non solo per fini irrigui ma più propriamente per fini industriali) per individuare gli insediamenti produttivi in territorio sangiovese: gualchiere, polveriera, fabbriche di terraglie, la Ferreria, il Cappellificio, il Cottonificio e il 'Mulino Nuovo' in via Piave. Lungo l'attuale via Peruzzi, nel 1872 inizia la costruzione della Ferreria che imprime notevole impulso all'attività industriale. La localizzazione fu decisa per la vicinanza con il giacimento di lignite di Castelnuovo dei Sabbioni, poi collegati da un ramo ferroviario e con la linea Firenze-Roma. La siderurgia nel Valdarno nasce peraltro proprio nel momento in cui l'industria del ferro comincia ad essere travolta da una crisi profondissima; fu soltanto con lo scoppio del conflitto mondiale che la Ferreria conobbe un forte incremento delle lavorazioni e una specializzazione produttiva, orientata verso le necessità belliche.

Durante la Seconda Guerra Mondiale si ebbe poi un ulteriore periodo di espansione. Allo stato attuale, dopo varie vicende, l'antica Ferreria è stata divisa in due fabbriche: una di proprietà della Ferrero S.p.A. denominata Siderurgica Valdarno e costituita dallo stabilimento di laminazione, l'altra di proprietà Duferdofin S.p.A., appartenente al gruppo multinazionale Duferco è costituita dall'impianto di meccanica industriale.

Un altro insediamento produttivo che segna

profondamente l'immagine del Centro è la Fabbrica delle Ceramiche. Il complesso immobiliare della 'Ceramica' sorse nel 1867 ad uso di fabbrica di terraglie della Ditta Giuseppe Francini e, nel corso degli anni successivi, ha sempre mantenuto questa destinazione produttiva, nonostante i cambiamenti di proprietà che si sono via via succeduti.<sup>11</sup> Dal 1867 al 1939 si è progressivamente saturata l'area di proprietà, localizzata tra le mura del Centro Storico e la linea ferroviaria, adeguando la struttura edilizia alle nuove esigenze di produzione. La conformazione del complesso rimarrà sostanzialmente invariata fino al 1992, anno di dismissione del complesso, quando, a fronte dell'impossibilità di ulteriori espansioni e di una scarsa infrastrutturazione dell'area, la ricollocazione dell'impianto in Comune di Cavriglia diventerà definitiva. Il complesso produttivo, con edifici in pietra e mattoni, caratterizzato da una cortina edilizia continua, è stato oggetto di interventi di recupero e, destinato ad altri usi, restituito alla città, recuperando al suo interno spazi pubblici e percorsi di collegamento con il marciapiede ferroviario.

L'espansione urbana ha inizialmente privilegiato le direttrici ortogonali all'impianto medioevale e le localizzazioni in prossimità della stazione e dei principali impianti produttivi. Agli inizi del novecento sono stati costruiti i primi villaggi operai fuori mura, in via Peruzzi (l'attuale via Roma) e al Calambrone (case per i lavoratori della società ILVA, 1923).

"La semplicità e la rigidità compositiva che caratterizzano questi insediamenti si trovano ancora sufficientemente conservate e costituiscono l'elemento di maggiore pregio che rende questi quartieri meritevoli di salvaguardia, in quanto riproduce sul territorio un'immagine di organicità ed omogeneità insediativa e 'l'edilizia povera', che li caratterizza, presenta una dignità estetica non facilmente riscontrabile nelle realtà edilizie di successiva datazione."<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Carla Nassini, La Fabbrica della Ceramica, Schede in .San Giovanni Valdarno, dal passato verso il terzo millennio., a cura del Comune di San Giovanni Valdarno

<sup>12</sup> Graziella Beni, .Storia dello sviluppo urbano., in .San Giovanni Valdarno . Guida Storico . Turistica, a cura dell.A.S.C.A.S., Firenze, Editoriale Tosca, 1989

Oltre ai villaggi operai, lungo gli assi trasversali al centro storico, le attuali via Roma (già via del mulino vecchio) e via Piave (già via del mulino nuovo), si è sviluppata un'edilizia a schiera i cui fronti strada formano una cortina muraria quasi continua.

Nel 1925 viene istituito un tram su rotaie che, collegando i tre centri del Valdarno (San Giovanni-Montevarchi-Terranova), ha favorito lo sviluppo edilizio lungo la direttrice San Giovanni-Montevarchi. Lungo via Spartaco Lavagnini si è sviluppata prevalentemente un'edilizia residenziale di pregio, spesso con la caratteristica di villini, alcuni in stile Liberty, di aspetto gradevole, spesso muniti di torrette e altane e da case operaie di due-tre piani. La zona tra tale via e l'Arno è invece ancora aperta campagna e le uniche costruzioni che si ritrovano in tale periodo sono le rare case dei contadini.

Dal 1926, data in cui viene elaborato il primo Piano Regolatore della città, redatto dall'ing. Luigi Frosali, lo sviluppo urbano è determinato dalle scelte urbanistiche. Il piano del '26 asseconda le tendenze spontanee proponendo una maglia ortogonale nell'area circostante il centro storico, compresa fra l'Arno e la Ferrovia. L'edilizia residenziale si sviluppa, fino agli anni cinquanta, seguendo le linee guida tracciate dal Piano, prima a sinistra del Borro della Madonna e poi a destra, a sud del nucleo antico, con uno sviluppo urbano ad isolati quadrangolari, concentrati attorno all'Ippodromo che all'epoca vi sorgeva. Il Piano prevedeva una sorta di circonvallazione, l'attuale via Gramsci, per alleggerire il centro urbano dal passaggio dei mezzi pesanti. Vengono progettati due nuovi ponti sul Borro della Madonna, per servire e collegare le nuove aree di edificazione.

Il primo piano del dopoguerra, affidato all'ing. Enzo Camici, prevede la saturazione di tutte le zone rimaste inedificati a destra e sinistra dell'Arno. A sinistra del fiume si completa la zona a sud dell'abitato, già in avanzata fase di espansione, e si prevede l'edificazione della zona a nord, ancora poco sfruttata per la vicinanza dello stabilimento ILVA. Viene infine progettato il completamento del viale di circonvallazione e l'apertura di un altro viale per separare lo stabilimento

ILVA dalla zona abitata. Viene inoltre incoraggiata l'espansione in riva destra del fiume, ove già erano in atto interventi edilizi di operatori privati. Si prevede la costruzione di due nuovi ponti sull'Arno, uno a monte e l'altro a valle dell'unico esistente all'epoca. Negli anni '60 si rende comunque necessaria una revisione del Piano al fine di recepire il tracciato dell'Autostrada del Sole ed altri interventi infrastrutturali. Negli anni '70 si realizza il Piano di Edilizia Economica e Popolare che investe la vasta area compresa tra via Peruzzi e il Canale Battagli. Viene così a crearsi un'ampia zona verde centrale, il parco PEEP, attraversata da percorsi pedonali che collegano i nuovi edifici circostanti, le residenze, il centro commerciale, le scuole e la palestra.

#### Valori e tradizione del territorio

Questo luogo, o meglio l'insieme dei luoghi che in questa parte di città si trovano, sono stati il teatro principale della storia industriale e postbellica di San Giovanni, che ne ha determinato in buona parte le forme e la struttura. I valori presenti si identificano perciò con quelli tipici urbani, riscontrabili nei singoli edifici e nei quartieri, nelle qualità dell'impianto, che nell'insieme conferisce, al Centro, l'immagine di una città stabilmente configurata e multifunzionale. La vasta area del lungarno, il parco PEEP, i quartieri storici, i servizi e la stessa complessità della città sono le risorse da valorizzare e tramandare, anche in forme rinnovate, per rappresentare l'immagine consolidata di San Giovanni.

La tradizione dei luoghi spetta in questa parte densamente popolata, come in generale per tutti i quartieri urbani, all'organizzazione civile e amministrativa della società nelle sue varie forme. Per il lungarno anche l'Autorità di Bacino ha responsabilità di controllo.



## 2.7 Ponte alle Forche e Porcellino

Comprende la parte del territorio urbanizzato, a ovest della ferrovia, delimitato dalla fascia collinare che include le valli del Borro di San Cipriano (tra la ferrovia e il confine con il comune di Cavriglia) e del Borro di Vacchereccia, nella parte più urbana. Quest'area, molto eterogenea, si è sviluppata dapprima lungo la via del Ponte alle Forche, l'antica Regia Aretina, località in cui è sito l'insediamento più antico.

La zona è caratterizzata da episodi di valore storico-testimoniale, tra cui spiccano il manufatto del Brichettificio e il quartiere del Porcellino, da alcuni pregevoli spazi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali, ma anche da situazioni di degrado nelle pendici dei Fondali ed episodi privi di identità ed ordine, attorno al PIP e alla Fornace dell'Ogna.

L'uso del suolo presenta una prevalenza di aree urbanizzate e per il territorio agricolo di seminativo semplice, con la significativa presenza di disordinati orti urbani.

“Diversamente dalle altre «periferie», Ponte alle Forche conserva ancora tracce di una formazione più antica, che risale fino a un periodo anteriore alla costituzione

del centro storico e possiede una propria identità che deriva da una storia edilizia svoltasi sino agli anni 60 in modo autonomo.

Nel punto in cui la via Fiorentina valica il torrente Vacchereccia vi era fin dal periodo medievale un insediamento fortificato presso il quale si è formato un piccolo borgo. Con l'apertura delle miniere di lignite nella zona di Castelnuovo dei Sabbioni si insediano all'imbocco della valle le fornaci di Borro Vacchereccia, oggi inutilizzate, di cui rimangono strutture di grande interesse.”<sup>13</sup>

In località Fondali, la società Miniere Lignifere Riunite, che operava a Castelnuovo dei Sabbioni, intorno al 1906, costruisce lo stabilimento per la produzione delle “briquettes” (prodotto costituito dalla pula di scarto della lignite trasformato in mattonelle combustibili, facilmente trasportabili e ad alto potere calorico) nei piazzali di Ponte alle Forche a San Giovanni Valdarno, dove già da tempo veniva lavorato il materiale proveniente dalla miniera dei Calvi. “La fabbrica era collegata alla

<sup>13</sup> Benedetto Di Cristina, Parametro 146, liberamente estratto dal testo elaborato in occasione della revisione del PRG del 1983



stazione ferroviaria con un proprio binario per il trasporto della merce. (...) Nello stabilimento, unico rimasto di quelli costruiti dalla Società Mineraria, veniva lavorata la lignite di scarto delle cave di Castelnuovo; allo scopo di utilizzare questo materiale accumulato nel corso degli anni venne costruita dalla SMEV (Società Mineraria ed Elettrica del Valdarno) la Centrale Termoelettrica di Cavriglia, che entrò in servizio il 1° novembre 1907, fornendo corrente a Firenze e addirittura a Siena. Durante la prima guerra mondiale ne fu accresciuta la potenza, che poi raggiunse il massimo negli anni dal '40 al '44, attirando sempre lavoratori dalle zone limitrofe, fra cui appunto San Giovanni.

La stessa produzione, lavorazione e utilizzazione della lignite stabiliva rapporti molto stretti tra Cavriglia e San Giovanni dove, nel Dicembre 1940, proprio ai margini dell'area di Ponte alle Forche, veniva avviata la costruzione di trentacinque casette familiari per gli operai delle miniere, su un terreno situato all'incrocio della strada statale aretina con quella per Castelnuovo. (...)

Il villaggio al "Porcellino" era un insediamento semirurale realizzato con i limiti materiali imposti

dall'economia di guerra e secondo la concezione del minatore metà operaio e metà contadino, che necessita ancora di orti da coltivare per la propria sussistenza; la stessa struttura delle abitazioni ricordava gli interventi nelle zone di bonifica, con case basse e tetti in legno con tegole 'marsigliesi'.<sup>14</sup>

"Ancora nel dopoguerra questa zona conserva una certa autonomia (il ramo ferroviario Firenze Arezzo la separa dal centro abitato) se vi vengono costruite una scuola e dei blocchi di case popolari" ('I Casoni' INA-Casa) "di cui uno all'interno del villaggio in sostituzione di sei casette (...).

Solo alla fine degli anni sessanta prende corpo la conversione della zona in una 'periferia' suburbana con la costruzione di villette e poi con l'apertura di una zona artigianale tra la ferrovia per Firenze e il tronco dismesso per Santa Barbara..."<sup>15</sup>

In seguito viene realizzata, lungo la via del Ponte alle Forche, una lottizzazione privata di edilizia a schiera con giardino.

<sup>14</sup> Carla Nassini, op. cit.

<sup>15</sup> Benedetto Di Cristina, op.cit.

### Valori e tradizione del territorio

Il manufatto del Brichettificio, il quartiere del Porcellino, gli spazi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali, sono da considerare risorse e valori unitamente ai campi dalla ampia giacitura, le visuali connesse, le pendici di transizione alle colline e le ripe del Vacchereccia e del San Cipriano, zone oggi piuttosto inaccessibili e degradate, ma di rilievo per l'accesso futuro al parco collinare e per l'integrazione del quartiere nel territorio circostante.

La gestione di questi spazi per la loro problematicità richiede una responsabilizzazione diffusa di cui solo l'iniziativa pubblica può essere promotrice, con il coinvolgimento del quartiere e dei singoli.



## 2.8 Fornaci e Pruneto

Corrisponde al territorio pianeggiante posto a sud-ovest della linea ferroviaria Firenze-Arezzo.

È una zona ancora in buona parte agricola, che presenta insediamenti residenziali 'lungo-strada' molto limitati, caratterizzata anche dalla presenza di alcuni importanti complessi edilizi a destinazione produttiva, sorti nella seconda metà dell'Ottocento e nel periodo tra le due guerre: le Fornaci Bagiardi, la Vecris, la Lonza. Il Piano Regolatore del dopoguerra, dell'ing. Enzo Camici, aveva difatti destinato la zona compresa tra la ferrovia, il Borro dei Frati e la strada per Cavriglia, ad insediamenti industriali e all'edificazione di case operaie.

Due identità distinte le Fornaci e il Pruneto sono separate dal borro dei Frati e dall'insediamento industriale della Lonza. I tratti comuni sono la morfologia pianeggiante del terreno, la caratteristica di zone di margine con alternanza di costruito e spazi aperti verso la campagna, la presenza della viabilità storica.

Alle Fornaci, l'insediamento si fonda sul tipico trivio extramurario con edilizia di ordinaria qualità, ma di antico impianto, sulla cui impronta si sono innestati i successivi interventi, tra i quali spiccano i complessi delle Fornaci Bagiardi, convertito a residenza e della Vecris.

Al Pruneto, oltre lo stabilimento della Lonza e il cimitero, il piccolo nucleo di più recente formazione si apre su una campagna che conserva la qualità della tessitura agraria e soprattutto ampie visuali.

Con l'autorizzazione concessa il 6 novembre 1867, Pietro e Francesco Bagiardi ottengono il permesso di costruire la fornace che, per circa un secolo, diventerà uno dei più significativi stabilimenti industriali della città, fornendo mattoni non soltanto a San Giovanni e al Valdarno, ma anche agli edifici di molte altre parti d'Italia.

Da questo momento, la storia di San Giovanni si caratterizza in maniera abbastanza particolare rispetto al contesto circostante, ancora a connotazione prevalentemente agricola. A cavallo tra '800 e '900 nascono inoltre le imprese che daranno il via alla tradizione del Vetro; negli anni Trenta viene costruito lo stabilimento della SICS, poi Distillerie Italiane, oggi Lonza.

"La fornace Bagiardi venne" dunque "costruita nel 1867 lungo l'attuale via Martiri della Libertà, in prossimità di una cava di argilla, da cui veniva estratto il materiale utile alla lavorazione, e naturalmente della ferrovia, trasferendo l'impianto originario di minori dimensioni che era situato nei pressi del mulino, lungo le mura. Le nuove fornaci sono dotate di forni adatti a funzionare a

lignite, estratta nella zona di Castelnuovo dei Sabbioni. Con il passare degli anni la struttura originaria è stata ampliata e modernizzata tramite numerosi interventi volti a rendere più funzionali gli impianti. Nel 1894 essa impiegava ben 75 operai che, lo stesso anno, si riunirono nella “Società di Muto Soccorso e Resistenza dei Fornaciai”.

La produzione continuò ad aumentare durante i primi decenni del '900: nel 1915 iniziarono i lavori per un nuovo capannone e per la costruzione del grande forno Hoffmann, terminato alla fine del primo conflitto mondiale nel 1918.

La fornace Hoffmann segnò una vera e propria svolta nella produzione di materiali da costruzione, poiché con essa si otteneva una produzione continua e un parziale recupero del calore, permettendo consistenti risparmi energetici rispetto alle vecchie fornaci intermittenti.

Intanto tutta l'area delle Bagiardi subiva modificazioni, rappresentate dalla costruzione, nel 1911, del villino di famiglia, da una nuova viabilità di accesso ed infine dall'aggiunta dei nuovi edifici della Fornace stessa. Nel 1945 venne costruito un essiccatoio per laterizi, così che negli anni Cinquanta essa si presentava come un complesso di fabbricati aggregati a ridosso dei due corpi principali, uno antico ed uno più recente che racchiudeva il grande forno Hoffmann.

Già nella prima metà del secolo, la Fornace immetteva nel mercato prodotti in cotto destinati soprattutto al settore edilizio, come mattoni, tegole, comignoli. Da qui sono usciti i mattoni per la Direttissima Firenze-Bologna e le tegole Bagiardi hanno rivestito “la maggior parte dei tetti del Meridione”.

Un ammanco finanziario portò negli anni '60 alla interruzione dell'attività dello stabilimento, che al momento impiegava ben 87 operai. Nel 1963 la Fornace Bagiardi, una delle fabbriche ‘storiche’ del Valdarno, dovette quindi chiudere i battenti, interrompendo un'attività durata praticamente un secolo<sup>16</sup>.

“La lavorazione del vetro si rivela piuttosto intensa in Toscana già a partire dal Cinquecento. A San Giovanni

viene favorita sia dalla presenza delle miniere di lignite, che dalla disponibilità di sabbie silicee, anche se, fino al XIX secolo, essa rimane prevalentemente legata all'attività agricola per quanto riguarda i livelli produttivi e il tipo di manodopera impiegato, che è costituito soprattutto dalle donne delle famiglie contadine. L'inizio di una vera e propria industria del vetro a San Giovanni Valdarno risale al periodo napoleonico, quando l'amministrazione francese impiantò nel 1812-1814 una vetreria ad Ovest del centro storico. L'impianto non sopravvisse agli anni francesi ma rappresentò ugualmente un momento importante per l'avvio di una tradizione che caratterizzerà la struttura produttiva locale e porterà, a distanza di quasi un secolo, alla nascita di una nuova vetreria ad opera della società Marconi Norton, che costruì i propri stabilimenti in prossimità del vecchio edificio di età napoleonica, denominato “Vetri Vecchi”. La scelta del luogo fu dovuta anche alla presenza di una cava di rena bianca, da cui il toponimo Casa della Rena Bianca tuttora in uso, non distante dalla stessa vetreria, che occupava un'area di circa tre ettari. L'attività di questa fabbrica continuò dal 1907 al 1911, quando cessò la propria attività, lasciando senza lavoro 500 operai. Dopo il primo conflitto mondiale, la ditta venne rilevata dalla Società Toscana Industrie Vetraie (STIV) che estese la produzione soprattutto alla cristalleria, abbandonando le lavorazioni più ordinarie ed assumendo manodopera specializzata. Nel 1930 la STIV poté così partecipare, con la sua collezione, alla Mostra del Vetro di Torino.

La nuova gestione ristrutturò le attrezzature dell'impianto, abbandonò i forni a lignite ed installò due nuovi forni a carbone ed uno ‘a bacino’ che permise di recuperare l'uso della lignite per le produzioni ordinarie; contemporaneamente venne costruita anche una nuova ciminiera, che rappresenta l'unica trasformazione significativa subita dal complesso architettonico rispetto all'impianto originario, che si è conservato quasi inalterato fino ai nostri giorni. Nel 1931 la STIV venne ceduta alle Vetrerie San Giovanni Valdarno, controllate dalle Officine Galileo di Firenze e poi nel '38 alla Taddei

<sup>16</sup> Carla Nassini, op.cit

e C., sino al suo fallimento nel 1957. Già cinque anni prima un gruppo di operai espulsi dall'azienda aveva dato vita all'Industria Vetraria Valdarnese (IVV) che continua tuttora la tradizione sangiovese della lavorazione del vetro.

Lo stabilimento passato successivamente alla Ve.Cris. concluse definitivamente la propria attività produttiva nel 1968, segnando la definitiva chiusura dello stabilimento (1970).<sup>17</sup>

Sia le Fornaci Bagiardi che la Ve.Cris. sono state oggetto di piani di recupero per la loro riconversione ad uso residenziale e di servizio.

Nel 1935 fu costruito lo stabilimento chimico della SICS. L'attuale Lonza, con accesso diretto dalla ferrovia, al fine di produrre benzine dalla distillazione della lignite mediante un procedimento chimico che fu, ben presto, abbandonato a causa dei costi eccessivi di produzione. Successivamente lo stabilimento fu adibito agli usi più svariati (con utilizzo militare durante la guerra) e, nel dopoguerra alla produzione di olio di semi.

Infine, nel 1980, la Lonza S.p.a. ha acquisito lo stabilimento per produrre Anidride ftalica, plastificanti, resine poliestere.

#### Valori e tradizione del territorio

Sono da tramandare le alternanze tra insediamenti e territorio aperto, il rapporto non saturo di commistione tra città e campi coltivati, i tracciati di viabilità storica in uscita dalla città, il cimitero con la sua zona di rispetto, i contenitori industriali delle Fornaci e della Vecris, gli edifici storici di pianura, le visuali aperte.

Come per il quartiere del Ponte alle Forche, anche se con una minore complessità, la gestione del territorio richiede una responsabilizzazione pubblica per organizzare e favorire la manutenzione del territorio libero e il recupero delle direttrici, da cui principalmente dipende la tradizione dei valori presenti.

---

<sup>17</sup> Liberamente tratto da Carla Nassini, op.cit.



## 2.9 Lucheria e La Gruccia

Il territorio di Lucheria e della Gruccia è rappresentato dall'ultimo tratto della piana dell'Arno in territorio comunale verso sud, compreso tra il tratto in curva della SS 69, la Ferrovia, l'Arno e il confine con Montevarchi.

In quest'area, le prime urbanizzazioni erano di presidio del territorio agricolo, e solo la successiva espansione residenziale lungo la Statale ha portato alla creazione di un vero e proprio quartiere.

Negli anni '80/90 la realizzazione del PEEP Bani-Lucheria ha completato l'espansione proponendo un tessuto a corte, con edifici di due-tre piani di altezza, che si sviluppa lungo la riva dell'Arno, divenuta parco urbano. La tipologia dell'edificato, delle aree contigue alla statale ed a via di Lucheria, è invece caratterizzata da un limitato sviluppo residenziale unifamiliare e da piccoli capannoni artigianali che, con il tempo, sono stati integrati da case a blocco che hanno saturato gli isolati senza però configurare una piena immagine urbana. Il tratto in curva della Statale che, per superare il Borro dei Frati a quota di sicurezza, è più alto rispetto al piano di campagna, forma una barriera che rende difficoltosi i rapporti del quartiere con il Centro città.

“La toponomastica conferma quanto indicato dal Gori Montanelli non solo per il territorio di Renacci, ma per l'intera comunità. Mentre i toponimi settecenteschi dei poderi collinari si sono conservati (Castelvecchio, la

Cornacchia, etc.), i toponimi delle aree più fertili, le terre del fondovalle, sono mutati. Risulta assai difficile, ad esempio identificare i toponimi dei quattro poderi della fattoria granducale allivellata dal 1779 al 1783, o i poderi del fondovalle segnalati dalla Decima Granducale, mentre i toponimi del Catasto del 1832 sono in genere quelli odierni. Ciò conferma che nel fondovalle il vero e proprio appoderamento fu organizzato solo nei decenni a cavallo tra Sette e Ottocento.”

La vendita dei beni dello Spedale di S. Maria Nuova di Firenze “può risultare esemplare per comprendere la finalità delle vendite leopoldine: il granduca infatti compra persino parte dei beni dello Spedale per poi rivenderli parcellizzati a proprietari locali, particelle minime per qualsivoglia acquirente, dal marchese Feroni ai semplici contadini del luogo. (...)”

Un recente studio dedicato alla fattoria di Massa a Cavriglia, fattoria dello Spedale di S. Maria Nuova, da cui dipendevano le terre e le case dello Spedale nel Valdarno di Sopra, rivela che a San Giovanni sulle terre sparse della fattoria si erano formati nel corso del Seicento ben tre poderi: la Casuccia, lungo il Borro al Quercio lavorato da Silvestro Porri e, al confine con la fattoria granducale, i poderi Casanuova di Sopra e Casanuova di Sotto, lavorati da Domenico Bani.

L'allivellazione leopoldina del 1782 destinerà la Casuccia all'omonimo pronipote Silvestro Porri, mentre i due poderi riuniti sotto il nuovo nome La Gruccia o podere Casanuova passano a Pasquale Carresi.

Nel Settecento, dunque, si impone il nuovo toponimo La Gruccia, che ancor oggi indica la zona sul confine con Montevarchi, ed è suggestivo pensare che si sia imposto dall'antica arme dello Spedale di S. Maria Nuova, una gruccia appunto, che con probabilità campeggiava sulla casa colonica, che un disegno dell'epoca mostra ampia, fornita di archi e colombaie<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> I testi tra virgolette, sono tratti da .San Giovanni Valdarno Città e territorio nell'età contemporanea. op.cit.

#### Valori e tradizione del territorio

I valori del territorio sono principalmente rappresentati dalla viabilità storica della statale, la vecchia via Aretina, dalla via Lucheria, dalla ariosa piana dell'Arno che determina un corridoio naturale tra fiume e colle, dagli spazi a bordo fiume che ampliano la zona di territorio ad esso connessa.

La gestione di questo territorio presenta problemi analoghi a quelli delle altre aree di transizione tra città e campagna. Le proprietà sono deboli e frammentate e, pur tuttavia, rispetto ad altre zone di margine, alla Gruccia permane una significativa identità locale e un senso di appartenenza ai luoghi, per cui è dalla proficua interazione delle volontà locali e delle intenzionalità della città nel suo insieme che può trarre forza la tradizione dei valori di questa zona.



## 2.10 Montecarlo e Boccagnano

Corrisponde alla zona collinare sud del territorio comunale, delimitata dal borro dei Frati. È un territorio di particolare bellezza e in sostanziale equilibrio, che, a nord del Borro al Quercio culmina nel 'sommo' dei Passelli, a sud di esso è costituito dalla pendice collinare che arriva sino al confine di Montevarchi.

Storicamente questa parte del territorio era connessa al nucleo di Ricasoli, oggi nel Comune di Montevarchi. Gli usi agricoli e la presenza di boschi conferiscono al paesaggio un carattere ordinato, arricchito dalle ampie visuali panoramiche, dalla presenza della strada storica, oggi pedonale, che da San Giovanni portava a Siena, dal complesso monastico e dagli edifici storici.

La zona di Montecarlo era nel 1400 di proprietà del fiorentino Carlo Ricasoli che donò la sua dimora situata sul Monte Ortale (l'attuale collina di Montecarlo) ai frati dell'Osservanza. Oltre alla cessione della sua dimora e dei terreni circostanti, il Ricasoli provvide a costruire una chiesa e a trasformare l'abitazione in convento. I frati insediatisi nel 1429, in nome del loro benefattore, ne mutarono il nome in Montecarlo. Il convento fu costruito tra il 1428 e il 1538. La chiesa di San Francesco, più volte rimaneggiata nel corso dei secoli, si vuole fondata da San Bernardino nel 1424. Dalla chiesa proviene la bellissima Annunciazione del Beato Angelico (1430 circa), ora nel Museo della Basilica di Maria Santissima delle Grazie.

Nel 1625, Montecarlo divenne luogo di noviziato, in

aggiunta a quello di La Verna, e rimase attivo come centro di studio fino al 1908.

“Al tempo della soppressione napoleonica, dopo la partenza dei frati, avvenuta il 12 ottobre 1810, il convento fu ceduto in affitto per un triennio. Due religiosi rimasero ad officiare la chiesa, divenuta parrocchia nel 1786, ai quali venne concesso di abitare alcune stanze vicine alla chiesa. (...)”

Nel 1815, alla restaurazione del governo granducale, riottenuto dai frati l'immobile, presero avvio ampi lavori di restauro che coinvolsero un po' tutti gli ambienti. (...) Giunta la soppressione da parte dello Stato italiano, il convento passò al Municipio di San Giovanni Valdarno il 24 dicembre 1866, nel mese successivo i frati lasciarono il luogo; anche questa volta rimasero due religiosi preposti alle funzioni della chiesa. Fra gli episodi più incresciosi conseguenti alla soppressione è ricordato lo smantellamento della biblioteca; nel 1907 parte dei volumi si trovavano ancora presso la sede municipale. Dalla chiesa, inoltre, contravvenendo alla stessa legge di soppressione, vennero prelevate sia la tavola con l'Annunciazione del Beato Angelico sia quella con l'Incoronazione della Vergine di Neri di Bicci, tuttavia, per intercessione di Bettino Ricasoli, dopo due anni le opere ritornarono sul posto. Nel 1874 lo stesso Ricasoli, perpetuando la tradizione di patronato della famiglia acquistò dal Municipio il convento con il relativo terreno, che nel 1906 rivendette ai frati per una cifra



simbolica.

Essendosi interrotta la cronaca conventuale dalla fine del secolo al 1915, un rapido resoconto datato 1903 riporta che nel 1895 fu realizzata una nuova strada di accesso al convento, che tre anni più tardi venne ricostituito l'arredo della biblioteca, e che nel 1901 era ancora attivo lo studentato (verrà soppresso nel 1908), con dodici studenti.(...)

Alla fine degli anni Sessanta, la Soprintendenza di Arezzo curò il restauro della chiesa e del chiostro, intervenne quindi nella rintonacatura delle facciate del convento. Durante il decennio seguente, rimastovi un numero esiguo di frati, nel 1982 il luogo fu ceduto in comodato<sup>19</sup> ad un'associazione-comunità che attualmente lo gestisce in forma privata.

<sup>19</sup> Anna Maria Amonaci, op. cit.



#### Valori e tradizione del territorio

Questo luogo costituisce un valore da tramandare sia nelle sue componenti naturali, costituite dalla morfologia e dalla vegetazione boschiva e ripariale, sia nelle componenti antropiche costituite dal convento di Montecarlo, dai terreni alberati di stretta pertinenza, dalle varie case coloniche presenti, dalla viabilità e dai sentieri.

La struttura fondiaria non è particolarmente frazionata, e non si riscontrano tensioni ad usi non agricoli, ma ciò nonostante qui, come in tutte le aree collinari scarsamente abitate, il territorio per essere trasmesso integro alle generazioni future non può più fare affidamento sulla riproduzione delle famiglie, delle tecniche e dei saperi, il paesaggio non è più semplicemente connaturato alla struttura fondiaria, ma deve essere considerato un patrimonio comune su cui la collettività esercita un diritto, indiretto e di ordine culturale, volto alla gestione ordinata e alla fruibilità del territorio.



### 2.11 Castelvecchio

Corrisponde alla zona collinare tra il Borro dei Frati e il Borro della Madonna. È un territorio che comprende ambiti di qualità ed ambiti di consistente degrado. Questi ultimi sono dovuti sia alla presenza dell'area estrattiva, con la conseguente frattura che essa causa nel tessuto agricolo e forestale, sia alla presenza di insediamenti precari lungo il borro della Madonna.

“Le colline in sinistra d’Arno, comprese fra le quote 262 e 150 m s.l.m., hanno forme tondeggianti e sono state prodotte dall’azione erosiva dei corsi d’acqua (chiamati localmente borri) che hanno inciso profondamente gli spessi depositi fluvio-lacustri. L’argilla, che forma la maggior parte dei rilievi collinari, è conosciuta localmente con il nome di “turchino” per il suo colore, quando non è alterata.

Nella parte centrale di questo territorio si trova un deposito alluvionale di sabbie argillose, sfruttato da anni nelle cave. Le sabbie “hanno colore giallastro e contengono banchi più quarzosi di colore bianco (conosciuti localmente come .rena bianca.). (...) Nei luoghi dove affiora ricorrono, per tre edifici isolati, i nomi Casa Rena Bianca, Casa Rena, Casa Rene. In questa sabbia si trovano conchiglie fossili di molluschi di acqua dolce che confermano l’origine lacustre di questi terreni.”<sup>20</sup>

“Al centro del feudo Alberti sorgeva il castello: si tratta di quel Castro de Plano Alberti, di cui restano pochi

ruderi sulla collina ad ovest di S. Giovanni, in località Castelvecchio e del quale, anche se nominato in diversi documenti del XII e XIII secolo, non si conoscono esattamente le origini. Alcuni frammenti ceramici rinvenuti sulla superficie del terreno ove sorgeva sembrano appartenere al periodo barbarico, ma il materiale archeologico, a causa delle erosioni e del dilavamento del terreno, è purtroppo scarso per poter trarne delle precise conclusioni.”<sup>21</sup>

Nei pressi dell’insediamento di Castelvecchio doveva trovarsi la ‘villa di Santa Lucia’ sul pianoro in cima alla salita della strada provinciale che oggi, da San Giovanni, conduce a Cavriglia dove continua a sussistere il toponimo Casa Santa Lucia; lì vicino nasce il borro della Madonna che per secoli ha continuato a chiamarsi “fossato della Villa”.

<sup>20</sup> Giovanni Billi, cit.

<sup>21</sup> Idem

Valori e tradizione del territorio

I valori presenti sono costituiti dalle aree boscate, dalle pendici collinari e dai tratti di fondovalle non oggetto di degrado. Questo Luogo è altamente simbolico poiché racchiude il valore dell'origine: il luogo degli insediamenti precedenti la fondazione della città, San Giovanni prima di San Giovanni, oggi testimoniato da pochi ruderi e dalla presenza della silice. Per tramandare le qualità del paesaggio è necessario in questo ambito un intervento di riqualificazione del paesaggio che richiede una forte iniziativa pubblica a coordinamento e sostegno dei puntuali interventi sulle proprietà e per promuovere il recupero dei valori residui.



## 2.12 Poggio Piano e della Ciulla

Corrisponde alla zona collinare a ridosso della città, tra il borro della Madonna e il Borro di Vacchereccia, inclusa la valle del borro dei Barulli.

È un Luogo di forte caratterizzazione ambientale con un'alternanza di degrado, concentrato soprattutto nel fondovalle dei borri della Madonna e dei Barulli e aree di pregio situate sul crinale e sui versanti, in particolare quello del Vacchereccia.

Per la sua collocazione a ridosso del centro, costituisce anche il naturale accesso dalla città al sistema collinare, confermato dalle previsioni, solo in parte attuate, di un parco pubblico.

Poggio Piano fu parte delle proprietà dei Panciatichi che nella seconda metà del 700 erano probabilmente le più estese in San Giovanni. Erano infatti proprietari di un palazzo uso villa e retrostante fattoria, organizzata intorno a 9 poderi: l'Orticino, la Gagnanella, le Gonfi, la Capannuccia, il Porcellino, Rapale, Poggio al Piano, la Croce, la Fossa al Prato. Ancora negli anni '30 dell'ottocento, la proprietà si era pressoché mantenuta.

“Generalmente per origini di S. Giovanni Valdarno si è inteso e si continua ad intendere la deliberazione con la quale la Repubblica Fiorentina, alla fine del XIII secolo, ordinò che nel Valdarno superiore si edificassero tre nuove “Terre”: due sulla destra dell'Arno (Castelfranco e Terranuova), la terza sulla riva opposta (S. Giovanni). Questo concetto è esatto se riferito al “Castel S. Giovanni” quale “Terra murata” (recinta di mura), che la Repubblica Fiorentina volle costruita, per ragioni

politiche e militari presso il borgo di Piano Alberti”. Non è invece altrettanto esatto qualora s'intenda riferirlo al primo agglomerato urbano di S. Giovanni, in quanto è accertato che nell'area ove venne edificata la “nuova terra” esisteva già un consistente stanziamento, il quale, anche se nato e sviluppatosi con nome diverso, deve essere considerato il nucleo originario di S. Giovanni.

Si tratta del borgo di Piano Alberti, nominato in diversi documenti e nella stessa deliberazione della Repubblica Fiorentina, e del quale cercheremo di spiegare le origini.

Le basse colline situate sui versanti dell'Arno, alla base delle più elevate catene preappenniniche del Pratomagno e del Chianti, sono caratterizzate da una linea pressoché orizzontale e conosciute col nome di altopiano valdarnese. Frazionato dai numerosi torrenti diretti verso il fiume maggiore, tale altopiano presenta oggi una serie di modesti pianori, noti fin dal medioevo con l'espressivo termine di “piani”: termine al quale è stato aggiunto un altro appellativo derivato da fiumi, da castelli, da feudatari o da altro. Fusi così i due vocaboli, abbiamo, sul versante di destra: Piandiscò (da Pian di Resco), Piantravigne (Piano tra vigne), Pian di Cascia (dalla pieve omonima), mentre su quello di sinistra troviamo Piano Alberti e Pianfranzese, evidentemente derivati dalle rispettive famiglie che vi dominarono.

Anche se non completamente provato, il fatto che queste due famiglie abbiano legato il loro nome alla

toponomastica della sinistra dell'Arno è senz'altro un indizio per ritenere che esse abbiano esercitato il loro dominio su questi territori; e se gli Alberti hanno lasciato il loro nome a quella vasta estensione di territorio che fino ai primi del secolo scorso costituiva la comunità di S. Giovanni (ora diviso fra S. Giovanni e Cavriglia), è evidente che tale territorio gli appartenne, insieme ad altri feudi della Toscana.

È noto infatti come intorno al mille diversi appartenenti a questa famiglia (di probabile origine germanica e trasferita in Italia durante le invasioni dei franchi), dominarono nella Toscana quali governatori e vicari imperiali e di conseguenza ebbero signoria sopra molti castelli, ville e terre della regione.

Per quanto riguarda il territorio che dagli Alberti prese il nome, ci sembra che possa essere identificato nell'area compresa tra l'Arno e le colline del Chianti e fra i borri di Ricasoli e Moncioni a sud, e quello di S. Cipriano a nord.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Tratto da Contributi per una Storia di San Giovanni di Alvaro Tracchi, op.cit.

#### Valori e tradizione del territorio

I valori presenti sono costituiti dalle aree boscate ed agricole, dalle pendici collinari e dai tratti di fondovalle non oggetto di degrado.

Per tramandare le qualità del paesaggio è necessario in questo Luogo un intervento di riqualificazione del paesaggio che richiede un'iniziativa dell'Amministrazione a coordinamento e sostegno dei puntuali interventi sulle proprietà, per promuovere il recupero dei valori residui, per dare attuazione alla formazione di un parco di pubblica fruizione.



### 2.13 Vacchereccia

Comprende il territorio tra il torrente Vacchereccia e il Borro di San Cipriano.

È un territorio in buono stato di conservazione, in parte coltivato e in parte coperto da boschi, caratterizzato dalla presenza del nucleo di Vacchereccia, composto da più insediamenti edilizi, tra i quali spiccano la fattoria e il piccolo borgo che circonda la chiesa di San Salvatore.

Vacchereccia risulta essere un insediamento molto antico. Tra le "ville". ricordate nei Capitoli dell'Oratorio figurano quelle di Santa Lucia, di Vacchereccia e di monte Maggio, alle quali va aggiunto il villaggio di Santa Maria, i cui abitanti troveremo insediati nei quartieri di Castel San Giovanni.

La "villa" di Vacchereccia, posta a nord ovest di Pianalberti, aveva forse il suo centro dove oggi è la frazione del comune di Cavriglia, ai confini comunali.

L'attuale fattoria di Vacchereccia ha avuto un destino controverso: appartenuta prima ai Martini, poi ai Corboli e agli Scalandroni, nel corso della restaurazione, nel 1827, diverrà proprietà di Domenico Caselli futuro conte. Quest'ultimo acquisirà la fattoria, la villa, il mulino e due vinarie.

"VACCHERECCIA nel Val d'Arno superiore. Contrada che ha dato il vocabolo ad un borro influente nell'Arno fra San Giovanni e Figline a ad una ch. parr. (S. Salvatore) nel piviere di S. Pancrazio a Cavriglia, Com. Giur. e circa due migl. a pon. di San Giovanni, Dioc. di Fiesole, Comp. di Arezzo.

Risiede in spiaggia lungo la strada rotabile che staccasi dalla postale Aretina al podere detto del Porcellino per guidare a Vacchereccia, a S. Donato di Castelnuovo,

ecc.

Vacchereccia anticamente formava un comunello da per sé, come lo dichiara fra gli altri un documento dell'8 genn. 1282 fra le carte della Badia di Passignano, ora nell'Arch. Dipl. Fior.

La parr. di S. Salvatore a Vacchereccia nel 1833 contava 294 abit."<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Emanuele Repetti, op. cit.



#### Valori e tradizione del territorio

La proprietà risulta in questo ambito prevalentemente concentrata in appezzamenti di grande dimensione, con una responsabilità diretta e tuttora efficace sulla conduzione agricola e la manutenzione del territorio. Per la proprietà pubblica della fattoria di Vacchereccia, agli enti proprietari spetta l'onere di recuperare e trasmettere le qualità edilizie e del paesaggio mediante programmi di riuso compatibili.

## **LO STATUTO**



### 3. LE INVARIANTI

3.1 Individuazione delle invarianti .	53
a1/a2/a5 - Il centro storico, gli edifici storici presenti al catasto Leopoldino e d'Impianto, le aree di pertinenza della struttura urbana	54
a3/a4 - Gli aggregati e le ville di Renacci e Vacchereccia, la villa di Rigiaia, gli edifici specialistici della Badiola e di Montecarlo e le relative aree di pertinenza	54
a6 - Il tessuto urbano a scacchiera	54
a7 - L'edificato e il fiume	54
a8 - Quartieri pianificati storici.	54
b1 - Tipi e varianti del paesaggio agrario: fondovalle largo, fondovalle stretto, pianalti, colline argillose del Valdarno..	55
b2 - La tessitura agraria a maglia fitta	55
b4 - Le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti	55
b5 - Paesaggi di collina e di fondovalle di rilevante valore	55
b6 - Paesaggi di fondovalle con colture di pregio	55
c1/ c3 - L'area di pregio naturalistico di Renacci, le emergenze vegetazionali (Bosco di Renacci, Bosco di Montecarlo, Bosco di Santa Lucia e Rapale) e le altre aree boscate	55
c2 - I geotopi	55
c4 - L'Arno e i suoi affluenti (il Parco dell'Arno)	56
c5 - Le aree individuate nella Carta della pericolosità geologica e idraulica	56
d1/d2/d4 - Le strade e i sentieri di interesse ambientale (strade storiche e di interesse paesistico) e i tratti panoramici	56
d3 - Le infrastrutture per la mobilità e le altre infrastrutture di interesse sovracomunale	56



### 3.1 Individuazione delle invarianti

Lo Statuto del Territorio, in conformità con le direttive del PTCP, individua le seguenti invarianti relative a:

a) la città e il sistema degli insediamenti

- a1/a2 il centro storico, gli edifici storici urbani presenti al catasto Leopoldino e d'Impianto, le aree di pertinenza della struttura urbana;
- a3 gli aggregati di Renacci e Vacchereccia, gli edifici specialistici della Badiola e di Montecarlo e le relative aree di pertinenza
- a4 le ville/fattorie di Renacci, Vacchereccia e Rigiaia e le relative aree di pertinenza;
- a5 gli edifici storici del territorio aperto presenti al catasto Leopoldino e d'Impianto.

b) il paesaggio e i documenti materiali della cultura

- b1 i tipi e le varianti del paesaggio agrario: fondovalle largo, fondovalle stretto, pianalti, colline argillose del Valdarno e ambiti agricolo residenziali;
- b2 la tessitura agraria a maglia fitta
- b4 le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti.

c) le risorse naturali

- c1 l'area di pregio naturalistico di Renacci
- c2 i geotopi
- c3 l'emergenze vegetazionali (Bosco di Renacci, Bosco di Montecarlo, Bosco di Santa Lucia e Rapale) e le altre aree boscate;
- c4 l'Arno e i suoi affluenti (il Parco dell'Arno);
- c5 le aree individuate nella Carta della pericolosità geologica e idraulica.

d) i sistemi infrastrutturali

- d1/d2 le strade storiche e di interesse paesistico
- d3 le infrastrutture per la mobilità e le altre infrastrutture di interesse sovracomunale.

Riconosce e individua inoltre le seguenti invarianti:

- a6 il tessuto urbano a scacchiera;
- a7 l'edificato e il fiume;
- a8 quartieri pianificati storici;
- b5 paesaggi di collina e di fondovalle di rilevante valore;
- b6 paesaggi di fondovalle con colture di pregio;
- d4 i sentieri di interesse ambientale e i tratti panoramici.

Le invarianti sono individuate nelle tavole di Piano come di seguito specificato e sono oggetto di una specifica disciplina normativa. (cfr. punto 5 La Normativa art da 9 a 25).

*a1/a2/a5 - Il centro storico, gli edifici storici urbani presenti al catasto Leopoldino e d'Impianto, le aree di pertinenza della struttura urbana*

L'invariante "centro storico" è individuata nella tavola 7.3, come l'area compresa nel perimetro della Variante al P.R.G., relativa al Centro Storico, approvata con D.G.R.T. n. 330 del 19/1/77. Il centro storico rappresenta per San Giovanni Valdarno un valore essenziale dell'identità della città, da tutelare e da valorizzare nell'impianto, negli edifici e nei manufatti che lo compongono.

Gli edifici storici urbani e del territorio aperto sono individuati nella tavola 4.4 e nella tavola 7.3. Sono gli edifici presenti al catasto Leopoldino e/o al catasto d'Impianto. Nella tavola 4.4 sono evidenziati tutti gli edifici storici e il numero di riferimento della relativa scheda. Nella tavola 7.3 sono evidenziati solo quegli edifici che hanno acquisito un valore particolare come elementi di riferimento per la città e per il territorio. Per gli edifici storici l'elemento di invarianza può ricomprendere, in funzione della condizione del manufatto, dal semplice valore testimoniale al valore architettonico. Questi elementi sono precisati all'interno della schedatura dei singoli edifici.

Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane (art. 11) sono individuate nella tavola 7.2.a. Corrispondono a fasce del territorio pedecollinare posto a sud-ovest della città di San Giovanni. Sono aree atte ad evitare lo sfrangiamento della struttura urbana nelle fasce periurbane, ma sono anche aree che, al momento, presentano diversi fenomeni di degrado dovuti proprio alla vicinanza con la struttura urbana. In queste aree la tutela è finalizzata a preservare dall'edificazione diffusa e a incentivare il recupero del paesaggio agrario: All'interno dell'area di tutela paesistica ricade il Piano Particolareggiato del Parco del Poggio della Ciulla, approvato con D.C.C. n. 61 del 12/11/1998, nel quale la fruizione pubblica del parco, e gli usi connessi, prevalgono sulla semplice conduzione agraria.

*a3/a4 - Gli aggregati e le ville di Renacci e Vacchereccia, la villa di Rigiaia, gli edifici specialistici della Badiola e di Montecarlo e le relative aree di pertinenza*

Le aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici sono individuate nella tavola 7.2.a.

Il Piano Strutturale riconosce gli aggregati segnalati dal PTC e i relativi giudizi di valore:

U.d.P.	Toponimo	Tessuto Urbano Inalterato	Valore Architettonico o Urbanistico intrinseco	Valore Paesistico
CI0601	Renacci	SI	Eccezionale	Eccezionale
CI0605	Vacchereccia		Medio	Medio

Il Piano Strutturale riconosce inoltre le ville di non comune bellezza e gli edifici specialistici segnalati dal PTC, attribuendo i seguenti giudizi di valore:

U.d.P.	Toponimo	Valore Storico/Architettonico	Valore Paesistico
CI0601	Villa Fattoria di Renacci	Eccezionale	Eccezionale
CI0605	Fattoria di Vacchereccia	Buono	Buono
CI0605	Il Regiaia	Medio	Buono
CI0602	Badiola	Medio	Buono
CI0605	Montecarlo	Buono	Eccezionale

*a6 - Il tessuto urbano a scacchiera*

Il tessuto a scacchiera è individuato nella tavola 7.3. L'elemento di invarianza è dato dalla maglia viaria che disegna isolati di forma regolare e dai conseguenti allineamenti degli edifici a filo strada.

*a7 - L'edificato e il fiume*

L'invariante "l'edificato e il fiume" è individuata nella tavola 7.3. L'elemento di invarianza è l'impianto urbanistico storicamente determinato che relaziona il fronte edificato e il corso d'acqua tramite gli spazi pubblici, di formazione lineare, ubicati sul lungarno Risorgimento e viale Diaz.

*a8 - Quartieri pianificati storici*

L'invariante "quartieri pianificati storici" è individuata nella tavola 7.3. Si tratta del Villaggio Minatori e del Calambrone, insediamenti residenziali per operai nati nella prima metà del secolo scorso. I singoli edifici sono tutelati in quanto edifici storici. L'elemento di invarianza

è dato dai rapporti spaziali tra edifici e spazi pubblici.

*b1 - Tipi e varianti del paesaggio agrario: fondovalle largo, fondovalle stretto, pianalti, colline argillose del Valdarno.*

I tipi e le varianti del paesaggio agrario sono individuati nella tavola 7.2.a, sulla base di verifiche morfologiche e funzionali, articolando gli ambiti individuati dal PTCP.

*Fondovalle stretti:* Corrispondono ai fondovalle degli affluenti dell'Arno, fatta esclusione per i tratti che attraversano l'urbano. Più precisamente sono i fondovalle del Borro della Renacciola, del Borro di San Cipriano, del Borro di Vacchereccia, del Borro della Madonna, del Borro delle Querce, del Borro dei Frati, del Borro della Rigiata e del Borro del Quercio.

*Colline argillose del Valdarno:* Corrispondono alla maggior parte del territorio comunale, in prevalenza in sinistra d'Arno, ma anche in riva destra. Comprendono aree dal valore paesistico diverso a seconda dell'uso prevalente del suolo e dalla vicinanza con il tessuto urbano. I versanti argillosi per la loro fragilità sconsigliano pratiche colturali e costruzioni che comportino cesure e rimodellamenti del suolo, mentre la copertura vegetale è da rafforzare e mantenere.

*Pianalti:* Nel territorio comunale di San Giovanni corrispondono a poche aree localizzate nelle colline meridionali, al confine con Cavriglia e Monteverchi.

*b2 - La tessitura agraria a maglia fitta*

La tessitura agraria a maglia fitta è individuata nella tavola 7.2.a. Corrisponde a quelle parti del territorio agricolo che hanno conservato un disegno del suolo tradizionale per forma e dimensioni dei campi, sistemazioni idrauliche, coltivazioni arboree, piante arboree non colturali e siepi vive. Le aree agricole con tessitura a maglia fitta localizzate in prossimità dell'urbano, nel territorio di San Giovanni, si intersecano e confondono, molto spesso, con le aree utilizzate ad orto. In tal caso la invariante non è da intendersi estesa alle forme di utilizzazione improprie e disordinate che caratterizzano le fasce di orti periurbani.

*b4 - Le opere di difesa idraulica compresi i relativi manufatti*

Il reticolo idrografico e le opere di difesa idraulica sono

rappresentati nella tavola 2.9 "Caratteristiche del reticolo idrografico". Il reticolo idrografico è rappresentato anche come "L'Arno e i suoi affluenti" nella tavola 7.3. Sono elementi di invarianza:

- gli alvei e i percorsi fluviali
- le aree golenali
- la vegetazione riparia
- la funzione di connessione ecologica
- le opere di difesa idraulica, compresi i relativi manufatti.

*b5 - Paesaggi di collina e di fondovalle di rilevante valore*

I paesaggi di collina e di fondovalle di rilevante valore per quel che riguarda gli aspetti paesistici e le pratiche colturali tradizionali sono individuati nella tavola 7.3, e costituiscono la parte emergente del paesaggio agrario.

*b6 - Paesaggi di fondovalle con colture di pregio*

I paesaggi di fondovalle con colture di pregio sono individuati nella tavola 7.3, e corrispondono a quelle aree di fondovalle che, in maniera puntuale, conservano colture tradizionali (viti maritate e coltura promiscua in genere).

*c1/ c3 - L'area di pregio naturalistico di Renacci, le emergenze vegetazionali (Bosco di Renacci, Bosco di Montecarlo, Bosco di Santa Lucia e Rapale) e le altre aree boscate*

Il Piano Strutturale individua i boschi e le emergenze vegetazionali (Bosco di Renacci, Bosco di Montecarlo, Bosco di Santa Lucia e Rapale) nella tavola 7.3. Il Piano Strutturale riconosce l'Area di pregio naturalistico di Renacci, così come individuata nella tavola 7.2.a, e definita dalla 'Carta Natura' della Provincia di Arezzo. Tale area si configura come area di grande valenza ecologica, paesistica e storico-testimoniale.

*c2 - I geotopi*

Le emergenze geologiche (geotopi) sono individuate nella tavola 7.2.a. Con il termine "geotopi" si intendono quei siti che per la loro singolarità geologica costituiscono un patrimonio naturale di particolare valore scientifico e didattico tali da essere anche oggetto di fruizione per la collettività.

Nel territorio di San Giovanni sono presenti fenomeni di modesta entità, costituiti da scarpate di erosione.

*c4 - L'Arno e i suoi affluenti (Parco dell'Arno)*

L'invariante *L'Arno e i suoi affluenti*, intesa come l'insieme dei corsi d'acqua, è rappresentata nella tavola 7.3. L'interrelarsi del riconoscimento dei valori del territorio, sia dal punto di vista strutturale che paesaggistico e culturale, ha portato ad estendere l'invariante dai corsi d'acqua anche alle aree ad essi collegate. Il Parco dell'Arno, inteso quindi come l'insieme dei corsi d'acqua e delle aree correlate, è individuato nella tavola 8.3, e rappresenta una risorsa essenziale del territorio comunale sotto diversi punti di vista: ecologico, paesistico, testimoniale e sociale. L'area è, inoltre, ricompresa nella Zona di Protezione di cui all'art. 14 della LR 3/94 (Cfr. tav 1.7) e nell'area protetta '0-Arno' (DCR 226/98). Gli elementi di invarianza dei corsi d'acqua, già individuati al punto b4, si integrano con la tutela delle aree ad essi contigue e necessarie ad una generale azione di valorizzazione e connessione dei vari ambiti naturalistici e ricreativi.

*c5 - Le aree individuate nella Carta della pericolosità geologica e idraulica*

La tavola 2.10 del PS (carta della pericolosità geologica), individua nel territorio comunale, sulla base delle disposizioni del Regolamento Regionale 53/R 2011, le seguenti classi di pericolosità:

**Classe 2 - Pericolosità media**

**Classe 3 - Pericolosità elevata**

**Classe 4 - Pericolosità molto elevata**

I corsi d'acqua, presenti nel territorio comunale, oggetto della verifica idraulica, sono:

denominazione
Arno
Borro Forestello
Borro dei Frati
Borro della Madonna
Borro del Quercio
Borro della Renacciuola
Borro di Riofi
Borro della Spina
Borro di Vacchereccia
Borro delle Ville

La tavola 2.11 del P.S. (carta della pericolosità idraulica), individua nel territorio comunale sulla base delle disposizioni del Regolamento Regionale 53/R 2011, le seguenti classi di pericolosità:

**Classe 1 - Pericolosità bassa**

**Classe 2 - Pericolosità media**

**Classe 3 - Pericolosità elevata**

**Classe 4 - Pericolosità molto elevata.**

*d1/d2/d4 - Le strade e i sentieri di interesse ambientale (strade storiche e di interesse paesistico) e i tratti panoramici*

Le strade e i sentieri di interesse ambientale, individuati nella tavola 7.3, comprendono strade storiche (presenti al catasto Leopoldino), strade di interesse paesistico e i tracciati che consentono di chiudere la rete in un sistema funzionale. L'elemento di invarianza comune a tutta la rete è costituito dalla continuità del sistema. Elemento di invarianza è anche il manufatto in sé quando ha conservato le caratteristiche originali. Per le strade e i sentieri che sono individuati anche come tratti panoramici, elemento di invarianza è anche la visuale libera. I tratti della viabilità che hanno origine storica (individuati nella tavola 4.4) hanno come elemento di invarianza il tracciato, per il suo valore testimoniale.

*d3 - Le infrastrutture per la mobilità e le altre infrastrutture di interesse sovracomunale*

Le previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale sono individuate nella tavola 7.2.b, e sono costituite dai corridoi infrastrutturali dei nuovi attraversamenti d'Arno, della variante SS69/SRT, della variante SP14.

La tavola 7.2.b individua inoltre le localizzazioni dei servizi pubblici di livello sovracomunale:

- il monoblocco ospedaliero
- il polo scolastico provinciale
- lo scalo merci ferroviario- il depuratore.

## 4. LE U.T.O.E.

4.1 Individuazione delle U.T.O.E. ....	59
4.2 Le tipologie del paesaggio e i caratteri morfologici delle parti urbane .....	59
4.3 I criteri prevalenti di intervento nelle singole U.T.O.E. ....	60
4.4 Le schede di riferimento delle U.T.O.E. ....	61
UTOE 1 - Renacci .....	63
UTOE 2 - Badiola .....	67
UTOE 3 - Oltrarno .....	71
UTOE 4a S. Andrea.....	75
UTOE 4b - Centro.....	79
UTOE 4c - Bani.....	83
UTOE 5 - Ferriera.....	87
UTOE 6 - Lucheria - La Gruccia .....	91
UTOE 7 - Ponte alle Forche - Porcellino .....	95
UTOE 8 - Fornaci - Pruneto .....	99
UTOE 9 - Territorio collinare .....	103
UTOE 10 - Territorio collinare periurbano .....	107



#### 4.1 Individuazione delle U.T.O.E.

La U.T.O.E. è l'ambito territoriale i cui caratteri sono sufficientemente omogenei per definire in modo univoco le regole di governo del territorio in essa ricompreso, i requisiti da soddisfare e i criteri di valutazione cui devono attenersi le azioni di trasformazione che vi hanno luogo. Assume forme diverse secondo i contesti cui si applica: può in alcuni casi coincidere con un intero Luogo come definito dallo Statuto ovvero riferirsi ad una zona estesa, ad esempio in territorio aperto, di cui successivamente si definiranno i limiti delle puntuali azioni di progetto.

Le U.T.O.E. traggono origine dalle valutazioni fatte ed esplicitano quelle ancora necessarie per garantire la congruità agli obiettivi preposti alla trasformazione territoriale, indicano i livelli di trasformabilità diffusa e puntuale e le azioni di progetto da promuovere.

Le U.T.O.E. articolano nella specificità locale le analisi e gli obiettivi dei sistemi, determinano il dimensionamento massimo, definiscono i parametri di compatibilità degli interventi di trasformazione, esplicitano i requisiti e le valutazioni necessari e preliminari alla redazione del RU e agli strumenti urbanistici attuativi.

#### 4.2 Le tipologie del paesaggio e i caratteri morfologici delle parti urbane

Ai fini dell'articolazione normativa del Regolamento urbanistico le U.T.O.E. sono classificate in base alle tipologie del paesaggio e ai caratteri morfologici delle parti urbane. Con riferimento alla descrizione del territorio effettuata nel capitolo "Paesaggio ed ecosistemi", le tipologie del paesaggio adottate per la classificazione nelle U.T.O.E. sono le seguenti:

- Aree protette ed emergenze ambientali: sono ambiti ad uso prevalente agricolo o di interesse naturalistico, nelle quali sono compresi edifici agricoli e complessi di interesse storico monumentale.
- Ambiti di particolare valore paesaggistico ambientale: sono ambiti sia agricoli che naturali, nei quali possono esser compresi edifici di interesse storico monumentale.
- Ambiti di sensibilità paesaggistica: sono ambiti sia agricoli che naturali, particolarmente visibili dalle principali vie di comunicazione e quindi esposti dal punto di vista paesaggistico.
- Aree agricole di margine: in tali ambiti, pur in presenza di residui valori paesaggistico ambientali, si riscontrano fenomeni di degrado, frammentazione e sottoutilizzo, attività improprie ed edifici in contrasto d'ambiente, nelle quali possono tuttavia esser compresi anche edifici di interesse storico monumentale.

Con riferimento alla descrizione della città effettuata nel capitolo "Caratteri morfologici della città e degli insediamenti", i caratteri morfologici delle parti urbane adottati per la classificazione nelle U.T.O.E. sono i seguenti:

- Città consolidata: è la parte urbana stabilmente definita nelle sue componenti: nell'impianto urbano, nella trama viaria, nelle aree per servizi, al cui interno eventuali elementi scarsamente caratterizzati risultano circoscritti e identificati puntualmente. Di essa fanno parte il centro storico e il centro urbano di San Giovanni.
- Città da consolidare: è la parte urbana in cui coesistono componenti definite o definite

parzialmente accanto ad altre irrisolte o non compiutamente configurate per quanto riguarda i caratteri morfologici e di impianto, edilizi del costruito, degli spazi liberi, aspetti funzionali, dotazioni infrastrutturali e di servizi. Di essa fanno parte i quartieri esterni composti da tessuti misti con parti consolidate e parti scarsamente definite, intercluse o poste ai margini dell'edificato.

- Nuclei urbani isolati: sono gli insediamenti storici o di recente formazione caratterizzati da una discontinuità rispetto alla città, ma che costituiscono comunque una forma di agglomerazione elementare e quindi per destinazione e morfologia non sono classificabili come edifici sparsi integrati al territorio agricolo. Sono gli abitati di Santa Maria e Le Ville, Il Pruneto e altri di minor peso demografico e più debole identità prevalentemente sviluppatasi nei fondovalle.

#### **4.3 I criteri prevalenti di intervento nelle singole U.T.O.E.**

I criteri di intervento nelle singole U.T.O.E. di seguito definiti, riferiti alle caratteristiche prevalenti del territorio in esse racchiuso, sono finalizzati ad orientare la successiva articolazione della normativa e dei progetti, nel Regolamento Urbanistico e negli strumenti attuativi:

- Tutela e conservazione del paesaggio: in questi ambiti sono prioritari e prevalenti gli interventi finalizzati alla salvaguardia, al restauro e all'integrazione delle componenti agricole naturali e storiche del paesaggio e degli edifici.
- Conservazione e manutenzione del paesaggio: in questi ambiti sono prioritari e prevalenti gli interventi finalizzati alla conservazione e manutenzione dei caratteri del paesaggio e degli edifici mediante il recupero e il miglioramento delle componenti agricole naturali e storiche del paesaggio nel rispetto dei caratteri esistenti.
- Riqualficazione del paesaggio: in questi ambiti sono prioritari e prevalenti gli interventi finalizzati al miglioramento del paesaggio mediante la conservazione e manutenzione dei valori presenti per le componenti agricole naturali e storiche del paesaggio e degli edifici e la ricostituzione o nuova formazione del paesaggio e delle sue componenti per gli ambiti di degrado.
- Tutela e conservazione degli insediamenti: in questi ambiti sono prioritari e prevalenti gli interventi di valorizzazione della qualità urbana, di recupero dei tessuti e degli edifici, di rifunzionalizzazione della città, di riqualficazione delle parti degradate e in contrasto d'ambiente, nel rispetto e nel mantenimento dei caratteri tipo-morfologici originali ed esistenti.
- Riqualficazione degli insediamenti: in questi ambiti sono prioritari e prevalenti gli interventi che contemplando anche episodi di nuova edificazione, mantenendo o modificando parzialmente l'impianto urbano e gli edifici, siano volti a riqualficare la città da un punto di vista architettonico/edilizio, le funzioni e le prestazioni degli edifici e dei servizi, la fruibilità e conformazione degli spazi liberi, nel rispetto e con la conservazione dei valori positivi presenti.

- Ristrutturazione urbana: in questi ambiti sono prioritari e prevalenti gli interventi volti a riconfigurare l'identità delle parti urbane mediante integrazioni/ sostituzioni dell'edificato, adeguamenti delle infrastrutture tecnologiche e di viabilità, degli spazi aperti, del verde e dei servizi.

#### **4.4 Le schede di riferimento delle U.T.O.E.**

Per ogni singola UTOE il Piano Strutturale definisce:

- *il dimensionamento*  
dimensioni massime dei nuovi insediamenti, sostenibili dalla specifica UTOE, definendo l'ambito entro cui potranno operare il Regolamento Urbanistico e i Piani Attuativi;
- *le modalità di attuazione*  
dettagliano i criteri d'intervento per singole parti o singole azioni;
- *i criteri di intervento*  
specificati per il sistema insediativo e per il territorio aperto ed estesi a tutto il territorio dell'UTOE, costituiscono il riferimento guida cui il Regolamento Urbanistico deve ispirarsi nell'individuazione delle zone omogenee;
- *gli obiettivi puntuali*  
indicano le strategie specifiche per il perseguimento degli obiettivi generali di sistema e forniscono indicazioni per la dotazione di standard da reperire in loco;
- *i piani di settore di riferimento*  
individuano i piani di settore prioritari per rispondere alle problematiche specifiche;
- *le invarianti strutturali*  
evidenziate per singola UTOE, chiariscono la struttura dei valori presenti nello specifico territorio e indirizzano l'azione progettuale delle successive fasi di pianificazione;
- *i vincoli sovraordinati e le salvaguardie*  
completano il quadro degli elementi di tutela delle singole parti di territorio comunale e disciplinano la fase transitoria per la formazione del Regolamento Urbanistico;
- *le dimensioni attuali*  
forniscono il quadro conoscitivo sugli aspetti demografici e la dotazione di standard attuale;

N.B. I dati anagrafici sono dedotti dai dati per il Censimento forniti dall'Ufficio Anagrafe. Non essendoci corrispondenza tra le sezioni di censimento e le UTOE, i dati sono stati ottenuti sommando alcune sezioni e, in alcuni casi, dividendo le quantità in base all'area e alla densità degli abitanti insediati. Inoltre i dati dei censimenti non forniscono che un quadro parziale del patrimonio abitativo disponibile, difatti le abitazioni non occupate segnalate sono solo quelle che risultano vuote e che sono inserite nell'elenco dei rilevatori.

Gli standard urbani sono calcolati in base alle destinazioni definite dagli strumenti urbanistici vigenti.

La dotazione di standard territoriali rispetto agli abitanti è calcolata solo nel bilancio totale del Comune.

- *la simulazione dei carichi insediativi*

fornisce una possibile prefigurazione del carico insediativo, tenendo conto del peso degli interventi in fase di realizzazione e del dimensionamento del PS.

N.B. Le dimensioni massime ammissibili sono, naturalmente, riferite ai nuovi insediamenti. Per il recupero la dimensione è indicativa dei soli interventi di una certa consistenza e realizzabili nel breve periodo.

- *il dimensionamento degli standard*

evidenzia analiticamente il fabbisogno di standard, non necessariamente da reperire in loco.

# UTOE Renacci

1



## *Individuazione*

L'UTOE 1 - Renacci, costituita principalmente dall'omonima tenuta, comprende la parte del territorio che si estende a nord-est dell'Arno sino al confine comunale e al Borro di Riofi. Il corridoio infrastrutturale, dell'Autostrada e della ferrovia, separa la collina dal fiume.

# UTOE Renacci

1

## *Criteria di intervento:*

Tutela e conservazione del paesaggio e degli edifici presenti nell'ambito di pregio della Tenuta di Renacci, con la possibilità di interventi di tipo infrastrutturale legati alla variante della SRT 69 e alle eventuali attrezzature di servizio alla mobilità.

Rinaturalizzazione del territorio compreso tra l'autostrada e l'Arno, fatta salva la possibilità di ampliamento del Depuratore Comunale.

## *Obiettivi puntuali:*

Favorire la "riappropriazione" del territorio di Renacci da parte della città di San Giovanni, attraverso una diversa gestione del territorio e anche mediante la localizzazione, in accordo con la proprietà, di eventi legati alla vita culturale della città.

Individuare nuove modalità di gestione del territorio promuovendo la eventuale costituzione di un'ANPIL, in accordo con gli altri enti interessati, estesa a tutta la tenuta di Renacci, sia in concomitanza che in alternativa all'istituzione della Riserva Naturale per l'area boscata, prevista dal Piano '0-Arno'.

Migliorare la fruibilità del territorio favorendo modalità sostenibili di uso delle risorse, integrando gli usi attuali con funzioni turistiche e ricreative, compatibili con l'uso agricolo, e finalizzate al sostegno e all'incremento della cultura agraria, con particolare riferimento alla produzione biologica.

Ricostituire la continuità dei percorsi che dall'area si diramano alle zone circostanti, anche mediante interventi di ripristino e valorizzazione dei sentieri, creazione di percorsi didattici, aree di sosta e centri di informazione. Promuovere la creazione di collegamenti pedonali con l'area umida a sud dell'Autostrada e, quindi, con il contiguo Parco Fluviale dell'Arno.

Contestualmente ai progetti infrastrutturali che interessano l'area, costituiti principalmente dal nuovo ponte sull'Arno e dalla Strada Regionale Toscana n.69, avviare un recupero del paesaggio, per attenuare gli impatti delle infrastrutture presenti e future.

## *Dimensionamento:*

Recupero delle volumetrie esistenti, fatti salvi gli incrementi volumetrici previsti in attuazione delle norme regionali sulle aree agricole.

Edificazione di attrezzature di modeste dimensioni a servizio della mobilità lungo la SRT 69.

Standard territoriali: l'area boscata di Renacci (m<sup>2</sup> 618.240), l'area umida tra l'Autostrada e il fiume (m<sup>2</sup> 118.512) e le lame dell'Arno (m<sup>2</sup> 69.499) si caratterizzano come Parco Territoriale, a tal fine già individuate dagli Strumenti Urbanistici, e costituiscono parte del Parco dell'Arno, individuato dal Piano Strutturale.

## *Modalità di attuazione:*

Piano di gestione forestale per il bosco.

P.d.M.A.A.

In ogni caso interventi che modifichino lo stato attuale del territorio e del paesaggio devono essere sottoposti a preventive valutazioni o bilanci di impatto sul paesaggio e l'ambiente.

## *Piani di settore di riferimento*

Verde

Servizi

Infrastrutture - viabilità di previsione e percorsi ciclopedonali

## *Salvaguardie*

Corridoio variante SRT 69

Nuovo attraversamento d'Arno

# UTOE Renacci

1

## Invarianti strutturali

Area di Pregio Naturalistico - Renacci  
 Emergenze vegetazionali  
 Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle stretto, colline argillose, fondovalle largo)  
 Paesaggio di collina e di fondovalle di rilevante valore  
 Coltura a maglia fitta  
 Area di tutela paesistica delle ville e degli aggregati  
 L'Arno e i suoi affluenti  
 Reticolo idrografico  
 Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto  
 Strade e sentieri di interesse ambientale, con tratti panoramici e tracciati presenti al Catasto Leopoldino  
 Punti panoramici  
 Variante SRT 69  
 Depuratore

## Vincoli sovraordinati

Interventi di laminazione con bocca tarata (Autorità di Bacino)  
 Area di pertinenza fluviale (Autorità di Bacino)  
 Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata  
 Fascia di rispetto ferroviaria  
 Fascia di rispetto cimiteriale (cimitero dei Renacci)  
 Fascia di rispetto degli elettrodotti  
 Fascia di rispetto autostradale  
 Fascia di rispetto depuratore comunale  
 D. Lgs 42/04, Parte III (già Legge 431/85 e Legge 1497/39)  
 Area Protetta 0 Arno (ambiti B2a, D4r, Cf)  
 Aree Boscate LR 39/2000

		Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)					
		234				0,17					
		<i>Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001</i>				<i>Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011</i>					
		Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni			
		Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate		
		40	15	13	1	39	15	-	5		
					<i>m<sup>2</sup></i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		
					attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
		<i>Standard urbani:</i>									
		Istruzione di base			0	0	0	0	0	0	4,5
		Attrezzature					0	0	0	0	2
		Verde			0	0	0	0	0	0	9
		Parcheggi			0	0	0	0	0	0	2,5
		<i>Totale standard</i>			<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>18</i>
					<i>m<sup>2</sup></i>						
		<i>Standard territoriali:</i>			attuato		non attuato		in fase di attuazione		
		Parchi territoriali					806.251				
		Istruzione superiore									
		Attrezzature			32.460		2.973				
Dimensionamento e simulazione del carichi insediativi		SUL			Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )		
		Interventi in fase di realizzazione			nuovo						
					recupero						
		Capacità residua PRG			nuovo						
					recupero	3.000			750		
		Previsione PS			nuovo						
					recupero						
		<i>Totale dimensionamento</i>			<i>3.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>750</i>	<i>0</i>		
		<i>Incremento per edilizia in affitto</i>									
		<i>Capacità insediativa teorica</i>			<i>abitanti</i>	<i>130</i>					
Dimensionamento standard teorico minimo					(a)		(b)		(b) - (a)		
					minimo di legge		esistenti		fabbisogno		
					<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	
		Istruzione di base			585	4,5	0	0,00	-585	-4,5	
		Attrezzature			260	2	0	0,00	-260	-2,0	
		Verde			1.169	9	0	0,00	-1.169	-9,0	
		Parcheggi			325	2,5	0	0,00	-325	-2,5	
		<i>Totale standard</i>			<i>2.338</i>	<i>18</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>-2.338</i>	<i>-18,0</i>	
		Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica									

\* in data 11.04.2002 (D.G.M. n.85) è stato approvato un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, presentato dalla "fattoria di Renacci" relativo agli immobili da deruralizzare e da sottoporre a recupero.



## UTOE Badiola

2



### *Individuazione*

L'UTOE 2 - Badiola comprende la parte del territorio che si estende a nord-est dell'Autostrada sino al confine comunale, nella parte nord il Borro di Riofi la separa dall'UTOE Renacci.

# UTOE Badiola

2

## *Criteria di intervento:*

Manutenzione e riqualificazione del paesaggio per la collina della Badiola, privilegiando la riqualificazione degli insediamenti dei nuclei di Santa Maria e delle Ville. Sono possibili gli interventi di tipo infrastrutturale legati alla variante della SRT 69 e alle eventuali attrezzature di servizio alla mobilità.

## *Obiettivi puntuali:*

Migliorare la fruibilità del territorio integrando gli usi agricoli con funzionalità turistiche e ricreative e ricostituendo la continuità dei percorsi verso le aree limitrofe. La continuità dei percorsi ciclo-pedonali verso l'Oltrarno può essere assicurata utilizzando le direttrici lungo i corsi d'acqua, che consentono di superare la barriera dell'autostrada. In ogni caso la localizzazione delle direttrici ciclopedonali deve privilegiare l'aderenza ai corsi d'acqua e l'integrazione degli stessi con gli interventi di salvaguardia idrogeologica e di rinaturalizzazione delle sponde.

Adeguare la viabilità locale verso l'Oltrarno e quindi verso il Centro.

Avviare, anche contestualmente alla realizzazione della nuova SRT 69, la riqualificazione morfologica e funzionale delle direttrici di ingresso in città con il ridisegno delle intersezioni.

Attuare una ricomposizione del paesaggio negli ambiti di degrado con interventi di integrazione e recupero per gli insediamenti in località Le Ville e Santa Maria. In particolare: l'insediamento in località Le Ville, strettamente correlato all'Oltrarno e al Centro, sarà rafforzato dal punto di vista residenziale; l'abitato di Santa Maria deve invece ricreare la propria identità di nucleo attraverso il recupero del complesso storico e degli spazi di relazione tra gli edifici e la creazione di poche nuove volumetrie residenziali, ma soprattutto aumentare la qualità insediativa attraverso la creazione di piccole attrezzature e di spazi a verde pubblico e verde sportivo.

## *Dimensionamento:*

Nuovi interventi: SUL massima m<sup>2</sup> 3.000, per residenza ed altre attività compatibili, fattisalvi gli incrementi volumetrici previsti in attuazione della normativa regionale sulle aree agricole.

La dotazione di standard, da reperire secondo le disposizioni della legislazione vigente (per i piani attuativi), deve privilegiare la localizzazione, nell'aggregato di Santa Maria, di attrezzature e verde pubblico (anche sportivo).

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi

P.d.M.A.A.

## *Piani di settore di riferimento*

*Servizi* - eventuale dotazione da reperire localmente per i nuclei di Santa Maria e Le Ville

*Infrastrutture* - adeguamenti alle reti, alla viabilità e ai percorsi.

## *Salvaguardie*

Corridoio variante SRT 69

# UTOE Badiola

2

## Invarianti strutturali

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle stretto, colline argillose, fondovalle largo)

Area di tutela paesistica degli edifici specialistici (Badiola)

Paesaggio di collina e di fondovalle di rilevante valore

Fondovalle con colture di pregio

Reticolo idrografico

Strade di interesse ambientale, con tratti panoramici e tracciati presenti al Catasto Leopoldino

Punti panoramici

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

Variante SRT 69

## Vincoli sovraordinati

Fascia di rispetto ferroviaria

Fascia di rispetto cimiteriale (cimitero della Badiola)

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Fascia di rispetto autostradale

D. Lgs 42/04, Parte III (già Legge 1497/39)

Area Protetta 0 Arno (ambiti A, Cf)

Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)					
	63				2,60					
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011					
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni			
Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate			
	94	36	64	3	164	67	-	1		
Dimensioni attuali				m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab	
	<i>Standard urbani:</i>			Attuato	Non attuato	In fase di attuazione	Attuato	Non attuato	In fase di attuazione	minimo di legge
	Istruzione di base			0	0	0	0	0	0	4,5
	Attrezzature			3.542	0	0	21,60	0	0	2
	Verde			0	0	3.070	0	0	18,72	9
	Parcheggi			0	0	436	0	0	2,66	2,5
	<b>Totale standard</b>			<b>3.542</b>	<b>0</b>	<b>3.506</b>	<b>21,60</b>	<b>0</b>	<b>21,38</b>	<b>18</b>
				m <sup>2</sup>						
	<i>Standard territoriali:</i>			attuato		non attuato		in fase di attuazione		
	Parchi territoriali									
	Istruzione superiore									
	Attrezzature									
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL		Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )*	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )			
	Interventi in fase di realizzazione		nuovo							
			recupero							
	Capacità residua PRG		nuovo							
			recupero							
	Previsione PS		nuovo	2.000		1.000				
			recupero							
	<b>Totale dimensionamento</b>			<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<i>Incremento per edilizia in affitto</i>										
<b>Capacità insediativa teorica</b>		<b>abitanti</b>	<b>225</b>							
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)			
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno			
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab		
	Istruzione di base		1.011	4,5	0	0,00	-1.011	-4,50		
	Attrezzature		449	2	3.542	15,77	3.093	13,77		
	Verde		2.021	9	3.070	13,67	1.049	4,67		
	Parcheggi		562	2,5	436	1,94	-126	-0,56		
	<b>Totale standard</b>		<b>4.043</b>	<b>18</b>	<b>7.048</b>	<b>31,38</b>	<b>3.005</b>	<b>13,38</b>		
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica										



# UTOE Oltrarno

3



## *Individuazione*

L'UTOE 3 - Oltrarno è la parte del territorio compresa tra l'Autostrada, il fiume Arno e il Borro di Riofi, che la separa dall'UTOE Renacci.

# UTOE Oltrarno

3

## *Criteri di intervento:*

Riqualificazione del paesaggio agricolo e fluviale, riqualificazione degli spazi liberi interni al quartiere, riqualificazione e consolidamento degli insediamenti, completamento della dotazione di infrastrutture e servizi.

## *Obiettivi puntuali:*

Riqualificare le direttrici di ingresso, migliorare i collegamenti viabilistici interni al quartiere con particolare riferimento alla connessione tra le parti urbane poste ai due lati di via Resistenza, ai percorsi verso il centro con il potenziamento del ponte Ipazia, ai valichi sotto la autostrada e la ferrovia per collegarsi ai nuclei di Santa Maria e delle Ville.

Valorizzare e favorire la manutenzione del territorio agricolo, prevedendo interventi a schermatura dell'autostrada e l'eventuale riposizionamento, o interrimento, delle linee ad alta tensione, per rafforzare la continuità percettiva tra Oltrarno e ambito collinare e tutelare la salubrità degli insediamenti.

Promuovere interventi di riassetto idraulico, nell'area compresa fra la fascia edificata e l'Autostrada, e il trasferimento dei pozzi comunali.

Tutelare i corpi idrici e ripristinare il paesaggio degli argini e della sponda fluviale dell'Arno e degli affluenti, in particolare per il Borro delle Ville promuovere la rinaturalizzazione degli argini e la loro sistemazione per ospitare una pista ciclo-pedonale. Favorire la ricollocazione delle attività localizzate nelle aree golenali, ai fini della riqualificazione dell'area compresa tra l'edificato e il fiume, intesa come parte del più ampio progetto del parco dell'Arno. La testata nord del parco dell'Arno, in adiacenza alla provinciale di Castelfranco, raccorda il parco fluviale con l'ambito di Renacci, e rappresenta la localizzazione ideale per attrezzature sportive e ricreative, e quanto altro necessario alla corretta fruizione del parco.

Promuovere interventi di completamento e trasformazione edilizia finalizzati all'adeguamento tipologico, alla ricomposizione funzionale e visiva del paesaggio e del fronte urbano, visibile dall'autostrada.

Riorganizzare gli spazi liberi all'interno del quartiere realizzando una ossatura centrale prevalentemente destinata ai movimenti ciclopeditoni, potenziando le attività connesse con lo svago e il tempo libero (rilocalizzazione attività collocate a bordo fiume), le attività di tipo commerciale e le strutture ricettive già previste. Per tali interventi si dovrà implementare un programma articolato che individui possibili modifiche degli spazi, delle funzioni e delle modalità di gestione.

Riqualificare la zona produttiva e artigianale, posta a sud dell'UTOE sul l.no Guido Reni, attraverso un intervento di riassetto morfologico e funzionale. Favorire la rilocalizzazione degli impianti produttivi dell'Industria Vetraria IVV recuperando ad usi compatibili con la salvaguardia idrogeologica lo stabilimento esistente.

Per le parti di abitato poste ai due lati di via della Resistenza e del borro delle Ville, si pongono obiettivi differenziati: per la parte sud il completamento dell'insediamento è l'occasione per creare una testata del sistema centrale degli spazi liberi che consisterà in una nuova piazza o in un luogo a forte caratterizzazione morfologica e definibile come spazio pubblico; per la parte a nord di via della Resistenza occorre attuare un ridisegno complessivo delle sistemazioni al suolo che contempli la formazione di un percorso centrale prevalentemente destinato al traffico ciclopeditone, la razionalizzazione dei parcheggi e il potenziamento del verde, anche con la realizzazione di impianti sportivi.

L'UTOE necessita di una integrazione dei servizi esistenti, in particolare quelli scolastici e i parcheggi. Per quel che riguarda le aree a verde pubblico, si pone la questione della qualità più che della quantità. Gli spazi verdi necessitano di un disegno che li valorizzi, aumentandone fruibilità e visibilità, ricomponendoli secondo l'asse centrale ciclo-pedonale.

## *Dimensionamento:*

Recupero, integrazione e completamento delle strutture urbane esistenti:

- SUL: max 15.000 m<sup>2</sup> per residenza, ricettivo e funzioni connesse e complementari

Attività produttive esistenti (lungarno Guido Reni):

- interventi di adeguamento e miglioramento tipologico funzionale: conferma della SUL attuale, con Rc max 50%

Attività commerciali di nuova formazione:

- Superficie di vendita max 3.000 m<sup>2</sup> per grandi strutture di vendita e strutture aggregate

Standard: integrazioni di parcheggi, attrezzature sportive e attrezzature scolastiche, in base alle necessità evidenziate dai relativi Piani di Settore

## UTOE Oltrarno

3

Standard territoriali: l'area contigua al Borro di Riofi (m<sup>2</sup> 150.447) e le lame dell'Arno (m<sup>2</sup> 19.545 corrispondenti alla sola porzione esterna al centro abitato, mentre gli altri giardini sono conteggiati come standard urbano) costituiscono la testata a nord del Parco dell'Arno e si caratterizzano come Parco Territoriale, a tal fine già individuate dagli Strumenti Urbanistici.

*Modalità di attuazione:*

Interventi diretti e piani attuativi così come individuati dal Regolamento Urbanistico

Progetto di iniziativa pubblica per il Parco fluviale dell'Arno

*Piani di settore di riferimento*

*Servizi* - integrazione delle strutture scolastiche e delle attrezzature per il tempo libero

*Infrastrutture* - adeguamenti alle reti, alla viabilità e ai percorsi.

## UTOE Oltrarno

3

*Invarianti strutturali*

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle largo)  
L'Arno e i suoi affluenti  
Reticolo idrografico  
Paesaggio di fondovalle di rilevante valore  
Fondovalle con colture di pregio  
Tessuto a scacchiera  
Coltura a maglia fitta (corrispondente alla fascia di orti compresa fra l'area artigianale e l'Autostrada)  
Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

*Vincoli sovraordinati*

Zona di tutela dei pozzi dell'acquedotto comunale  
Fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto  
Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata  
Area R.I.4. rischio idraulico molto elevato  
Area di pertinenza fluviale (Autorità di Bacino)  
Fascia di rispetto degli elettrodotti (DPA)  
Fascia di rispetto autostradale  
D. Lgs 42/04, Parte III (già Legge 431/85 e Legge 1497/39)  
Area Protetta 0 Arno (ambiti A, Cf)

		Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)					
		113				21,48					
		Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011					
		Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni			
		Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate		
		2.322	890	866	22	2.421	990	-	28		
Dimensioni attuali					<i>m<sup>2</sup></i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		
	<i>Standard urbani:</i>				attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
	Istruzione di base				1.801		4.476	0,74		1,85	4,5
	Attrezzature				15.097			6,24			2
	Verde				44.192		18.839	18,25		7,78	9
	Parcheggi				4.180		584	1,73		0,24	2,5
	<i>Totale standard</i>				<i>65.270</i>		<i>23.899</i>	<i>26,96</i>		<i>9,87</i>	<i>18</i>
							<i>m<sup>2</sup></i>				
	<i>Standard territoriali:</i>				attuato		non attuato		in fase di attuazione		
	Parchi territoriali						169.992				
Istruzione superiore											
Attrezzature											
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL				Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )*	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )		
	Interventi in fase di realizzazione		nuovo	recupero	3.686						
	Capacità residua PRG		nuovo	recupero				2.350			
	Previsione PS		nuovo	recupero	11.650	3.850		150			
	<i>Totali dimensionamento</i>				<i>11.650</i>	<i>3.850</i>	<i>0</i>	<i>2.500</i>	<i>0</i>		
	<i>Incremento per edilizia in affitto</i>				<i>4.000</i>						
	<i>Capacità insediativa teorica</i>				<i>abitanti</i>	<i>3.007</i>					
					(a)		(b)		(b) - (a)		
Dimensionamento standard teorico minimo					minimo di legge		esistenti		fabbisogno		
					<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	
	Istruzione di base				13.531	4,5	6.278	2,09	-7.254	-2,41	
	Attrezzature				6.014	2	15.097	5,02	9.083	3,02	
	Verde				27.062	9	63.031	20,96	35.968	11,96	
	Parcheggi				7.517	2,5	4.764	1,58	-2.754	-0,92	
	<i>Totale standard</i>				<i>54.125</i>	<i>18</i>	<i>89.169</i>	<i>29,65</i>	<i>35.044</i>	<i>11,65</i>	
				Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica							

\* della SUL indicata è consentita la realizzazione di una superficie di vendita massima pari a 3000 m<sup>2</sup> per grandi strutture di vendita o strutture aggregate

## UTOE S. Andrea

4a

*Individuazione*

L'UTOE 4a - S. Andrea è costituita da quella parte del territorio compresa tra la ferrovia, il fiume Arno, il Borro di San Cipriano (che segna il confine con il comune di Figline Valdarno) e via Bolzano che la separa dall'UTOE 4b Centro

# UTOE S. Andrea

4a

## *Criteri di intervento:*

Riqualificazione degli insediamenti.

## *Obiettivi puntuali:*

Completamento del sistema produttivo.

## *Dimensionamento:*

Conferma della volumetria esistente e di quella già prevista ad integrazione del tessuto produttivo e delle altre funzioni di cui:

a destinazione commerciale (distribuzione grandi strutture di vendita ed aggregate) max 3.000 m<sup>2</sup> di superficie di vendita

Standard urbani: incentivare la dotazione di standard per le attrezzature e i parcheggi.

Standard territoriali: l'area in zona S. Andrea (m<sup>2</sup> 28.493 non attuata) e le lame dell'Arno (m<sup>2</sup> 11.678) si caratterizzano come Parco Territoriale, a tal fine già individuate dagli Strumenti Urbanistici.

L'area posta in fregio alla SRT 69, in zona S. Andrea è definita come polo sportivo

Le aree golenali costituiscono parte integrante del parco dell'Arno.

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi per interventi di sostituzione e trasformazione d'uso

## *Piani di settore di riferimento*

*Servizi* - miglioramento dell'uso dei contenitori

*Verde e infrastrutture* - organizzazione degli spazi liberi; interconnessione S.P.14 con sistema viario locale

## *Salvaguardie*

Nuovo attraversamento dell'Arno a nord

## UTOE S. Andrea

4a

*Invarianti strutturali*

L'Arno e i suoi affluenti

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

Viabilità presente al Catasto Leopoldino

*Vincoli sovraordinati*

D. Lgs. 42/04, Parte III (già Legge 431/85)

Area Protetta 0 Arno (ambito Cf)

Fascia di rispetto ferroviaria

Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata

Area di pertinenza fluviale (Autorità di Bacino)

Dimensioni attuali	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)					
	45				1,18					
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011					
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni			
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate		
	46	18	18	1	53	23	-	0		
				m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab		
				attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
	<i>Standard urbani:</i>									
	Istruzione di base									4,5
Attrezzature			8.002	9.222		150,98	173,99		2	
Verde			17.885	4.655		337,46	87,83	0,00	9	
Parcheggi			3.583			67,61	0,00	0,00	2,5	
<i>Totale standard</i>			29.470	13.877	0	556,04	261,82	0,00	18	
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>			
<i>Standard territoriali:</i>			attuato		non attuato		in fase di attuazione			
Parchi territoriali			11.678		28.493					
Istruzione superiore										
Attrezzature										
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL			Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )*	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )		
	Interventi in fase di realizzazione			nuovo						
				recupero						
	Capacità residua PRG			nuovo		5.000	65.000	5.000		
				recupero						
	Previsione PS (ipotesi di ripartizione delle funzioni)			nuovo						
				recupero						
	<i>Totale dimensionamento</i>			0	5.000	65.000	0	5.000		
	<i>Incremento per edilizia in affitto</i>									
	<i>Capacità insediativa teorica</i>			<i>abitanti</i>	53					
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)			
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno			
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab		
	Istruzione di base		239	4,5	0	0,00	-239	-4,50		
	Attrezzature		106	2	8.002	150,98	7.896	148,98		
	Verde		477	9	17.885	337,46	17.408	328,46		
	Parcheggi		133	2,5	3.583	67,61	3.451	65,11		
	<i>Totale standard</i>		954	18	29.470	556,04	28.516	538,04		
	Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica									

\* della SUL indicata è consentita la realizzazione di una superficie di vendita massima pari a 3.000 m<sup>2</sup> per grandi strutture di vendita o strutture aggregate



## UTOE Centro

4b

*Individuazione*

L'UTOE 4 - Centro è costituita da quella parte del territorio compresa tra la ferrovia, il fiume Arno, via Bolzano e il Borro della Madonna, fatta esclusione per l'area della Ferreria che costituisce UTOE a sé stante. L'UTOE 4 rappresenta sostanzialmente il centro urbano consolidato compreso il Centro Storico.

# UTOE Centro

4b

## *Criteri di intervento:*

Tutela e conservazione degli insediamenti del centro storico e riqualificazione degli altri insediamenti.

## *Obiettivi puntuali:*

Migliorare la fruibilità e rafforzare la qualità del centro con la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici, il recupero degli edifici produttivi dismessi, un diverso e miglior utilizzo dei contenitori culturali per servizi, favorendo la varietà di usi e funzioni nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della città antica.

Il rafforzamento del centro si fonda su tre elementi principali:

- L'estensione dell'area centrale urbana sino al Lungarno e lungo le direttrici di accesso. Tale elemento è un obiettivo primario del Piano Strutturale che condiziona anche le scelte infrastrutturali. Il Lungarno dovrà porsi nello specifico la finalità di un ridisegno del suolo libero, coordinato con il più ampio progetto di recupero delle sponde fluviali e con i progetti di accessibilità veicolare e pedonale, dal centro al ponte vecchio. A Nord e a Sud del centro, le direttrici di via Peruzzi e Lavagnini possono meglio articolarsi con funzioni qualificate completandosi nel riuso delle aree dell'ospedale vecchio e della Ferriera.

- La ridefinizione del perimetro del centro storico con un progetto complessivo di riqualificazione del paesaggio urbano e progetti specifici di valorizzazione degli aspetti monumentali e storici.

Si configurano specifici ambiti di intervento: la piazza della stazione, il territorio compreso tra le mura storiche e la ferrovia, con aree marginali all'uso ferroviario che possono essere recuperate alla città, il complesso dell'ospedale vecchio e la zona di porta aretina, il margine lungo il borro della Madonna, la risistemazione di piazza Libertà e delle aree adiacenti a ridosso delle mura.

- La costituzione di un chiaro sistema di accesso, parcheggio e trasporto pubblico che si pongano a servizio dell'area centrale e ne estendano il raggio di influenza, individuando zone riservate ai residenti e al traffico locale, strade parcheggiate, parcheggi da riorganizzare o realizzare, percorsi e fermate del trasporto pubblico.

## *Dimensionamento:*

Conferma della volumetria esistente con eventuali limitati completamenti del tessuto edilizio residenziale con possibilità di ampliamenti sino ad una SUL massima = 7.000 m<sup>2</sup>, dando priorità ad azioni di recupero del patrimonio esistente.

Piani attuativi, per interventi di sostituzione e trasformazione radicale per ambiti significativi, con I<sub>f</sub> max pari alla media degli isolati contermini e comunque non superiore a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Riduzione volumetrica compresa tra il 25 e il 35% per il recupero dell'ospedale vecchio e contestuale creazione di un nuovo sistema di spazi pubblici e attraversamenti viari.

Standard urbani: incentivare la dotazione di standard per le attrezzature e i parcheggi.

Standard territoriali:

Le aree golenali costituiscono parte integrante del parco dell'Arno ma, in questa UTOE sono considerate come verde urbano.

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi per interventi di sostituzione e trasformazione d'uso

## *Piani di settore di riferimento*

*Servizi* - miglioramento dell'uso dei contenitori

*Verde e infrastrutture* - organizzazione degli spazi liberi; interconnessione S.P.14 con sistema viario locale

# UTOE Centro

4b

## Invarianti strutturali

L'Arno e i suoi affluenti

Centro Storico

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

Tessuto a scacchiera

L'edificato e il fiume

Quartieri pianificati storici

Parchi urbani

Viabilità presente al Catasto Leopoldino

Polo scolastico Istruzione Superiore

## Vincoli sovraordinati

D. Lgs. 42/04, Parte III

Fascia di rispetto ferroviaria

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)						
	79				70,81						
Dimensioni attuali	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011						
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni				
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate			
		6.108	2.602	2.613	224	5.592	2.572	-	192		
					<i>m<sup>2</sup></i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		
	<i>Standard urbani:</i>				attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato		
	Istruzione di base				20.192			3,61		4,5	
	Attrezzature				27.637		414	4,94		0,07	2
	Verde				64.763			11,58			9
	Parcheggi				21.252		163	3,80		0,03	2,5
<i>Totale standard</i>				<i>133.845</i>	<i>0</i>	<i>577</i>	<i>23,94</i>	<i>0,00</i>	<i>0,10</i>	<i>18</i>	
				<i>m<sup>2</sup></i>							
<i>Standard territoriali:</i>				attuato		non attuato		in fase di attuazione			
Parchi territoriali											
Istruzione superiore				27.467							
Attrezzature											
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL			Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )*	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )			
	Interventi in fase di realizzazione	nuovo									
		recupero		10.522	1.461				335		
	Capacità residua PRG	nuovo									
		recupero									
	Previsione PS	nuovo		1.000							
		recupero		6.000							
	<i>Totali dimensionamento</i>			<i>7.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		
<i>Incremento per edilizia in affitto</i>											
<i>Capacità insediativa teorica</i>			<i>abitanti</i>	<i>6.123</i>							
Dimensionamento standard teorico minimo				(a)		(b)		(b) - (a)			
				minimo di legge		esistenti		fabbisogno			
				<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		
	Istruzione di base			27.553	4,5	20.192	3,30	-7.361	-1,20		
	Attrezzature			12.246	2	28.051	4,58	15.805	2,58		
	Verde			55.107	9	64.763	10,58	9.657	1,58		
	Parcheggi			15.307	2,5	21.414	3,50	6.107	1,00		
<i>Totale standard</i>			<i>110.213</i>	<i>18</i>	<i>134.421</i>	<i>21,95</i>	<i>24.208</i>	<i>3,95</i>			
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica											

\* non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o strutture aggregate



## UTOE Bani

4c

*Individuazione*

L'UTOE 4 - Centro è costituita da quella parte del territorio compresa tra la ferrovia, il fiume Amo, il Borro della Madonna ed il Borro dei Frati.  
L'UTOE 4 c rappresenta sostanzialmente il centro urbano consolidato escluso il Centro Storico.

# UTOE Bani

4C

## *Criteri di intervento:*

Riqualificazione degli insediamenti.

## *Obiettivi puntuali:*

Migliorare la fruibilità e rafforzare la qualità del centro con la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici, il recupero degli edifici produttivi dismessi.

Il rafforzamento del centro si fonda su tre elementi principali:

- L'estensione dell'area centrale urbana sino al Lungarno e lungo le direttrici di accesso. Tale elemento è un obiettivo primario del Piano Strutturale che condiziona anche le scelte infrastrutturali. Il Lungarno dovrà porsi nello specifico la finalità di un ridisegno del suolo libero, coordinato con il più ampio progetto di recupero delle sponde fluviali e con i progetti di accessibilità veicolare e pedonale, dal centro al ponte vecchio. A Nord e a Sud del centro, le direttrici di via Peruzzi e Lavagnini possono meglio articolarsi con funzioni qualificate completandosi nel riuso delle aree dell'ospedale vecchio e della Ferriera.
- La costituzione di un chiaro sistema di accesso, stazionamento e trasporto pubblico che si pongano a servizio dell'area centrale e ne estendano il raggio di influenza, individuando zone riservate ai residenti e al traffico locale, strade parcheggio, parcheggi da riorganizzare o realizzare, percorsi e fermate del trasporto pubblico.

## *Dimensionamento:*

Piani attuativi, per interventi di sostituzione e trasformazione radicale per ambiti significativi, con  $I_f$  max pari alla media degli isolati contermini e comunque non superiore a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Standard urbani: incentivare la dotazione di standard per i parcheggi.

Standard territoriali: Le aree golenali costituiscono parte integrante del parco dell'Arno, anche se i giardini sono conteggiati come standard urbano.

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi per interventi di sostituzione e trasformazione d'uso

## *Piani di settore di riferimento*

Verde e infrastrutture - organizzazione degli spazi liberi;

# UTOE Bani

4C

## Invarianti strutturali

L'Arno e i suoi affluenti

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

Tessuto a scacchiera

L'edificato e il fiume

Scalo merci

## Vincoli sovraordinati

D. Lgs. 42/04, Parte III

Fascia di rispetto ferroviaria

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)					
	44				82,34					
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011					
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni			
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate		
	3.837	1.581	1.589	84	3.617	1.589	-	86		
Dimensioni attuali				$m^2$		$m^2/ab$			$m^2/ab$	
	<i>Standard urbani:</i>			attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
	Istruzione di base			24.965			6,90			4,5
	Attrezzature			5.072			1,40			2
	Verde			32.987			9,12			9
	Parcheggi			2.906	1.941		0,80	0,54		2,5
	<b>Totale standard</b>			<b>65.930</b>	<b>1.941</b>	<b>0</b>	<b>18,23</b>	<b>0,54</b>	<b>0,00</b>	<b>18</b>
	<i>Standard territoriali:</i>			$m^2$						
	Parchi territoriali			attuato		non attuato		in fase di attuazione		
	Istruzione superiore									
Attrezzature										
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL			Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )		
	Interventi in fase di realizzazione			nuovo						
				recupero						
	Capacità residua PRG			nuovo						
				recupero						
	Previsione PS			nuovo						
				recupero	3.000					
	<b>Totale dimensionamento</b>			<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Incremento per edilizia in affitto</b>										
<b>Capacità insediativa teorica</b>			<b>abitanti</b>	<b>3.708</b>						
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)			
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno			
			$m^2$	$m^2/ab$	$m^2$	$m^2/ab$	$m^2$	$m^2/ab$		
	Istruzione di base		16.686	4,5	24.965	6,73	8.279	2,23		
	Attrezzature		7.416	2	5.072	1,37	-2.344	-0,63		
	Verde		33.371	9	32.987	8,90	-384	-0,10		
	Parcheggi		9.270	2,5	2.906	0,78	-6.363	-1,72		
	<b>Totale standard</b>		<b>66.742</b>	<b>18</b>	<b>65.930</b>	<b>17,78</b>	<b>-812</b>	<b>-0,22</b>		
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica										



## UTOE Ferriera

5

*Individuazione*

L'UTOE 5 - Ferriera è costituita dalla vasta area, delimitata da via Peruzzi, viale Gramsci, piazzale Matteotti e dalla ferrovia, che ha storicamente rappresentato il cuore produttivo dell'area urbana. Dall'UTOE sono esclusi gli edifici, prospicienti piazzale Matteotti e via Peruzzi, il cui utilizzo è svincolato dall'attività produttiva.

# UTOE Ferriera

5

## *Criteria di intervento:*

Ristrutturazione urbana

## *Obiettivi puntuali:*

La trasformazione dell'area delle Ferriere sino a viale Gramsci si pone come obiettivo di medio o lungo termine in relazione all'evoluzione delle attività produttive insediate e tuttora attive. La città deve considerare la eventualità di dismissione anche parziale dell'area prevedendone gli esiti urbanistici: se le attività si rafforzano devono essere garantite condizioni di compatibilità con l'abitato (inquinamento acustico, emissioni ecc.), se viceversa l'area o parte di essa si avvia a trasformazione essa deve costituire una risorsa per lo sviluppo urbano integrandosi alle zone circostanti e collegandosi ad esse tramite nuova viabilità, percorsi, spazi verdi.

Il mantenimento dei residui manufatti di pregio architettonico può costituire un valore per il significato che il complesso delle Ferriere ha avuto nella storia della città.

## *Dimensionamento:*

Interventi di ristrutturazione edilizia per la riorganizzazione delle attività produttive esistenti:

Conferma della SUL esistente (con eventuale possibilità di aumento nella misura del 10%)

Interventi di ristrutturazione urbanistica a destinazione produttiva:

Conferma della SUL esistente (con eventuale possibilità di aumento nella misura del 10%) da assoggettare a piano attuativo, con interventi di demolizione e ricostruzione a destinazione industriale

Interventi di sostituzione con mutamento delle destinazioni d'uso (da assoggettare a piani attuativi estesi a tutta l'UTOE):

It 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Residenza max 30%

Funzioni di servizio (esposizioni, attrezzature ricettive, funzioni di rango elevato e di interesse collettivo) max 100%

Direzionale, terziario e commercio max 50%

## *Modalità di attuazione:*

Piani attuativi (per interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione), contenenti la individuazione delle diverse unità minime di intervento, la localizzazione delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le valutazioni/bilanci di impatto ambientale con la conseguente definizione delle eventuali opere di bonifica necessarie e le valutazioni di impatto sulla mobilità urbana e sui livelli occupazionali.

## *Piani di settore di riferimento*

*Verde*

*Servizi*

*Infrastrutture* - previsione parcheggi e servizi a complemento della città circostante, integrazioni alla viabilità e ai percorsi di collegamento oltre ferrovia e col parco collinare.

# UTOE Ferriera

5

## Invarianti strutturali

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto  
Viabilità presente al Catasto Leopoldino

## Vincoli sovraordinati

Fascia di rispetto ferroviaria  
Fascia di rispetto degli elettrodotti (DPA)

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)			
	11				0,00			
Dimensioni attuali	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011			
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni	
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate
	0	0	0	0	0	0	0	0
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab	
			attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione
							minimo di legge	
	Standard urbani:							
	Istruzione di base						4,5	
	Attrezzature						2	
Verde						9		
Parcheggi						2,5		
Totale standard		0	0	0	0,00	0,00	18	
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	Standard territoriali:				m <sup>2</sup>			
			attuato		non attuato		in fase di attuazione	
	Parchi territoriali							
	Istruzione superiore							
	Attrezzature							
Dimensionamento standard teorico minimo	SUL		Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )*	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )	
	Interventi in fase di realizzazione	nuovo						
		recupero						
	Capacità residua PRG	nuovo						
		recupero						
	Previsione PS	nuovo o recupero	16.000	9.000		5.000	21.000	
	Totali dimensionamento		16.000	9.000	0	5.000	21.000	
Incremento per edilizia in affitto								
Capacità insediativa teorica		abitanti	485					
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)	
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno	
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab
	Istruzione di base		2.182	4,5	0	0,00	-2.182	-4,50
	Attrezzature		970	2	0	0,00	-970	-2,00
	Verde		4.364	9	0	0,00	-4.364	-9,00
	Parcheggi		1.212	2,5	0	0,00	-1.212	-2,50
Totale standard		8.727	18	0	0	-8.727	-18,00	
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica								

\* la SUL indicata costituisce anche il limite massimo di superficie di vendita per grandi strutture di vendita o strutture aggregate



## UTOE Lucheria - La Gruccia

6



### *Individuazione*

L'UTOE 6 - Lucheria - La Gruccia è delimitata dal fiume Arno, dalla ferrovia, dal Borro dei Frati che la separa dall'UTOE Bani e confina a sud-est con il territorio comunale di Montevarchi.

# UTOE Lucheria - La Gruccia

6

## *Criteri di intervento:*

Riqualificazione del paesaggio agricolo in continuità con il parco fluviale, riqualificazione e consolidamento degli insediamenti

## *Obiettivi puntuali:*

Completare verso sud il Parco dell'Arno, con la creazione di un percorso attrezzato, lungo l'argine, e di una testata in prossimità dell'ospedale.

La sistemazione degli spazi liberi che separano San Giovanni da Montevarchi, dall'ospedale sino alla via Fermi, in un progetto complessivo dell'area che contempli la formazione di un parco innervato da percorsi e zone di sosta, ed articolato in modo da comprendere al suo interno zone a verde attrezzate, attività ludico sportive, zone coltivate e alberate e il collegamento viario con l'Ospedale.

Completare l'edificato con un ridisegno del margine urbano in modo da costituire un nuovo fronte della città rivolto verso il parco.

Inserire nuove funzioni qualificate e commisurate alla scala territoriale, che potranno essere sviluppate a seguito degli interventi infrastrutturali previsti.

Collegare l'ospedale con la nuova stazione formando un polo attrezzato con funzioni complementari all'interscambio.

## *Dimensionamento:*

Residenza, attività produttive e ricettive, terziarie o commerciali di media o grande distribuzione:

SUL: max 35.000 m<sup>2</sup>, di cui

Residenza: min 30%

Altre attività: min 30%

Attività connesse alla formazione del centro di interscambio e al collegamento nuova stazione - ospedale (commercio, residenza temporanea e specializzata, studi professionali): SUL: min 2.000 m<sup>2</sup>

Standard: da reperire in loco soprattutto gli standard relativi all'istruzione e ai parcheggi, secondo le necessità evidenziate dai relativi Piani di Settore.

Standard territoriali: le lame dell'Arno (m<sup>2</sup> 73.841) si caratterizzano come Parco Territoriale, a tal fine già individuate dagli Strumenti Urbanistici, costituiscono parte integrante del Parco dell'Arno insieme alla testata sud definita dal Piano Strutturale.

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti

Piani attuativi per gli interventi di consolidamento, con valutazioni d'impatto sulla mobilità

Piano Attuativo per il Parco fluviale dell'Arno, per il parco agricolo e per la localizzazione di attrezzature sportive e ricreative.

## *Piani di settore di riferimento*

Verde

Servizi

Infrastrutture - riforma della circolazione e definizione del parco fluviale

## *Salvaguardie*

Nuovo attraversamento d'Arno

# UTOE Lucheria - La Gruccia

6

## Invarianti strutturali

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle largo)  
L'Arno e i suoi affluenti  
Reticolo idrografico  
Paesaggio di fondovalle di rilevante valore  
Fondovalle con colture di pregio  
Parchi urbani  
Coltura a maglia fitta  
Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto  
Viabilità presente al Catasto Leopoldino  
Nuovo Ospedale del Valdarno

## Vincoli sovraordinati

Zona di tutela dei pozzi dell'acquedotto comunale  
Fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto  
Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata  
Area di pertinenza fluviale (Autorità di Bacino)  
Area Protetta 0 Arno (B1a, Cf)  
Fascia di rispetto ferroviaria  
D. Lgs. 42/04, Parte III

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)						
	106				13,98						
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011						
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni				
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate			
	1.531	537	537	17	1.485	596	-	34			
Dimensioni attuali					$m^2$		$m^2/ab$		$m^2/ab$		
	<i>Standard urbani:</i>				attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
	Istruzione di base										4,5
	Attrezzature				6.611		2.121	4,45		1,43	2
	Verde				54.259	6.637	20.047	36,54	4,47	13,50	9
	Parcheggi				8.230		2.562	5,54		1,72	2,5
	<i>Totale standard</i>				<i>69.101</i>	<i>6.637</i>	<i>24.729</i>	<i>46,53</i>	<i>4,47</i>	<i>16,65</i>	<i>18</i>
					$m^2$						
	<i>Standard territoriali:</i>				attuato	non attuato	in fase di attuazione				
	Parchi territoriali				73.841		96.107				
Istruzione superiore											
Attrezzature				32.156							
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL			Residenza ( $m^2$ )	Commercio ( $m^2$ )*	Produttivo ( $m^2$ )	Ricettivo ( $m^2$ )	Direzionale ( $m^2$ )			
	Interventi in fase di realizzazione			nuovo	5.331	616			1.279		
	Capacità residua PRG			nuovo							
				recupero	1.700		5.000		1.600		
	Previsione PS			nuovo	12.000	8.500		5.000	1.200		
				recupero	3.000						
	<i>Totale dimensionamento</i>				<i>16.700</i>	<i>8.500</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>2.800</i>		
<i>Incremento per edilizia in affitto</i>				<i>4.000</i>							
<i>Capacità insediativa teorica</i>			<i>abitanti</i>	<i>2.274</i>							
Dimensionamento standard teorico minimo	(a)				(b)		(b) - (a)				
	minimo di legge				esistenti		fabbisogno				
			$m^2$	$m^2/ab$	$m^2$	$m^2/ab$	$m^2$	$m^2/ab$			
	Istruzione di base		10.232	4,5	0	0,00	-10.232	-4,50			
	Attrezzature		4.548	2	8.732	3,84	4.184	1,84			
	Verde		20.464	9	74.306	32,68	53.841	23,68			
	Parcheggi		5.685	2,5	10.792	4,75	5.107	2,25			
<i>Totale standard</i>		<i>40.929</i>	<i>18</i>	<i>93.830</i>	<i>41,27</i>	<i>52.901</i>	<i>23,27</i>				
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica											

\* della SUL indicata è consentita la realizzazione di una superficie di vendita massima pari a 5.000  $m^2$  per grandi strutture di vendita o strutture aggregate



## UTOE Ponte alle Forche - Porcellino

7



### *Individuazione*

L'UTOE 7 - Ponte alle Forche - Porcellino corrisponde alla parte pianeggiante del territorio comunale posta a sud della ferrovia e del confine con il comune di Figline Valdarno. È quindi delimitata, nella parte meridionale, dal territorio collinare

# UTOE Ponte alle Forche - Porcellino

7

## *Criteria di intervento:*

Riqualificazione del paesaggio pedecollinare e di fondovalle, riqualificazione e consolidamento degli insediamenti di Ponte alle Forche

## *Obiettivi puntuali:*

Recuperare il contenitore storico del Bricchettificio e gli edifici minori per attività qualificate di livello urbano nel quadro di un progetto di valorizzazione dell'area, sia in relazione al progetto complessivo di recupero e riutilizzo dei contenitori, che nell'ottica di una migliore connessione al centro storico.

Promuovere il recupero del complesso della Fornace dell'Ogna adeguandolo da un punto di vista morfologico e qualitativo, di sicurezza e igiene, conformemente alla sua collocazione interna alla città.

Attuare un completamento residenziale che contempli la formazione di una nuova piazza che dia centralità al quartiere e costituisca un luogo di ingresso alla città e agli insediamenti. La realizzazione di eventuali nuovi insediamenti nella parte più meridionale dell'UTOE, è subordinata alla ripermimetrazione della cassa d'espansione (in destra del corso d'acqua) da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Creare nuovi collegamenti, pedonali ed eventualmente veicolari, al centro, anche attraverso l'area delle Ferriere, e alla zona di Sant'Andrea. Recuperare il tracciato ferroviario dell'ENEL, quando non sarà più funzionale all'esercizio della centrale, destinandolo ad attività connesse con la mobilità, in quanto l'attuale tracciato non risulta compatibile con l'assetto urbano del quartiere e quindi non può essere previsto un utilizzo definitivo dello stesso nelle condizioni attuali.

Integrare i servizi scolastici e sportivi esistenti promuovendo la razionalizzazione di quelli esistenti e la formazione di una nuova zona sportiva al Porcellino

## *Dimensionamento:*

Attività produttive esistenti:

interventi di adeguamento e miglioramento tipologico funzionale:

conferma della SUL attuale con integrazioni non superiori al 5%, con Rc max 50%

interventi di sostituzione, da assoggettare a piano attuativo unitario esteso ad ambiti significativi:

It: 0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

destinazioni ammissibili:

residenza: max 30%.

servizi alle attività (esposizioni attività direzionali funzioni di rango elevato e di interesse collettivo): max 100%.

commercio: max 50% (escluso grandi strutture di vendita)

rapporto di copertura max del 50%

Area del bricchettificio:

Intervento di riconversione del comparto produttivo dismesso, con la conferma della consistenza attuale e vincolo di conservazione per l'edificio principale. Le destinazioni ammissibili sono funzioni di interesse generale:

turistico ricettivo

funzioni di servizio e direzionale

cultura e spettacolo

Interventi di completamento:

SUL: max 20.000 m<sup>2</sup> con le seguenti destinazioni

Residenza: max 100%

Terziario servizi e commercio: max 20%

Standard: da reperire in loco soprattutto gli standard relativi all'istruzione.

Standard territoriali: le parti del parco di Vacchereccia (m<sup>2</sup> 13.723), del parco del Poggio della Ciulla (m<sup>2</sup> 14.354) e del Parco dell'Arno (m<sup>2</sup> 56.926), comprese nell'UTOE 7 si caratterizzano come Parco Territoriale, a tal fine già individuate dagli Strumenti Urbanistici, e costituiscono parte importante del sistema di accessi ai parchi collinari.

# UTOE Ponte alle Forche - Porcellino

7

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi per interventi di completamento, sostituzione e trasformazione d'uso

## *Piani di settore di riferimento*

*Verde* - accesso al parco della Ciulla

## *Servizi*

*Infrastrutture* - interventi di adeguamento e il completamento della maglia ciclopedonale; interconnessione S.P.14 con sistema viario locale; migliorare l'incrocio Vacchereccia - Ponte alle Forche

# UTOE Ponte alle Forche - Porcellino

7

## Invarianti strutturali

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle stretto, ambiti agricolo - residenziali)  
 Coltura a maglia fitta  
 L'Arno e i suoi affluenti  
 Reticolo idrografico  
 Paesaggio di fondovalle di rilevante valore  
 Fondovalle con colture di pregio  
 Strade e sentieri di interesse ambientale, con tratti panoramici e tracciati presenti al Catasto Leopoldino  
 Area di tutela paesistica delle strutture urbane  
 Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto  
 Quartieri storici  
 Variante S. Barbara - Porcellino (S.P.14)

## Vincoli sovraordinati

Cassa di espansione (Autorità di Bacino)  
 Area di pertinenza fluviale (Autorità di Bacino)  
 Fascia di rispetto ferroviaria  
 Fascia di rispetto degli elettrodotti  
 Area Protetta 0 Arno (ambito Cf)

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)			
	81				16,44			
Dimensioni attuali	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011			
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni	
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate
	1.227	491	489	15	1.335	459	-	49
			$m^2$		$m^2/ab$		$m^2/ab$	
			attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione
	<i>Standard urbani:</i>						minimo di legge	
	Istruzione di base		5.508				4,13	
	Attrezzature		28.075				21,03	
	Verde		35.752		7.042		42.477	
Parcheggi		6.785		2.544		1.814		
<i>Totale standard</i>		<i>76.120</i>		<i>9.587</i>		<i>44.291</i>		
		$m^2$		$m^2/ab$		$m^2/ab$		
<i>Standard territoriali:</i>		attuato		non attuato		in fase di attuazione		
Parchi territoriali				71.280		13.723		
Istruzione superiore								
Attrezzature								
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL		Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )*	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )	
	Interventi in fase di realizzazione		nuovo	864				
			recupero		744	319		
	Capacità residua PRG		nuovo	6.133	710			
			recupero	14.305	11.222	6.733	4.489	
	Previsione PS		nuovo	12.000				
			recupero					
	<i>Totale dimensionamento</i>		<i>32.439</i>		<i>11.932</i>	<i>6.733</i>	<i>0</i>	
	<i>Incremento per edilizia in affitto</i>		<i>0</i>					
	<i>Capacità insediativa teorica</i>		<i>abitanti</i>		<i>2.344</i>			
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)	
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno	
			$m^2$	$m^2/ab$	$m^2$	$m^2/ab$	$m^2$	$m^2/ab$
	Istruzione di base		10.549	4,5	5.508	2,35	-5.041	-2,15
	Attrezzature		4.688	2	28.075	11,98	23.387	9,98
	Verde		21.098	9	78.229	33,37	57.131	24,37
	Parcheggi		5.860	2,5	8.599	3,67	2.739	1,17
	<i>Totale standard</i>		<i>42.195</i>	<i>18</i>	<i>120.411</i>	<i>51,37</i>	<i>78.216</i>	<i>33,37</i>
	Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica							

\* non sono ammesse grandi strutture di vendita o strutture aggregate

# UTOE Fornaci - Pruneto

8



## *Individuazione*

L'UTOE 8 - Fornaci - Pruneto corrisponde alla parte pianeggiante del territorio comunale che si estende tra la ferrovia, il confine con il comune di Montevarchi e il territorio collinare.

# UTOE Fornaci - Pruneto

8

## *Criteri di intervento:*

Riqualificazione del paesaggio agricolo di fondovalle, riqualificazione e consolidamento degli insediamenti

## *Obiettivi puntuali:*

I requisiti principali di un intervento di completamento e sistemazione complessiva del territorio compreso tra lo stabilimento Polynt, la via Martiri della Libertà e la linea ferroviaria, da attuare in questo settore sono:

- la salvaguardia e il ripristino del paesaggio aperto ai due lati di via Martiri della libertà, interrompendo il processo di saturazione dei fronti stradali, in un progetto di ricomposizione complessiva di tutto l'ambito e di gestione del territorio aperto con il mantenimento di attività agricole in dimensioni produttivamente significative;
- la salvaguardia delle direttrici stabilendo opportune fasce di rispetto, da attrezzare con una sistemazione congrua dei margini anche a supporto agli insediamenti, per riqualificare i viali di accesso alla città, e in senso contrario di uscita dall'abitato verso il paesaggio collinare;
- la formazione di un nuovo fronte urbano al di là della ferrovia mediante interventi di completamento che, con le opportune distanze di rispetto, si affianchino alla linea ferroviaria e si colleghino con nuovi sottopassi veicolari e pedonali alla città e che rispettino e valorizzino il tracciato del Canale Battagli;
- la creazione di parcheggi, spazi e attrezzature di servizio, tra cui la formazione di un centro servizi alle attività e la possibile localizzazione di un centro di aggregazione giovanile, a ridosso della ferrovia e a servizio degli insediamenti nuovi e di quelli di via Lavagnini.

## *Dimensionamento:*

SUL: max 35.000 m<sup>2</sup>

di cui per polo tecnologico attrezzato a destinazione produttiva, centri ricerca e funzioni di servizio min 30%.

Residenza min 30%.

Standard: da reperire in loco soprattutto gli standard relativi all'istruzione e al verde, secondo le indicazioni dei relativi Piani di Settore.

Standard territoriali: il parco adiacente la Fornace Bagiardi (m<sup>2</sup> 27.755), , già individuato dagli Strumenti Urbanistici come Parco Territoriale, è stato conteggiato come standard urbano successivamente alla sua acquisizione, costituisce in ogni caso parte importante del sistema di accessi ai parchi collinari. Gli edifici dell'ex Vecris occupati dal Centro di Geotecnologie (Università di Siena) e dal Corso di Laurea in infermieristica (Università di Firenze) costituiscono standard territoriale per l'istruzione superiore.

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi con bilancio di impatto sulla mobilità urbana.

## *Piani di settore di riferimento*

*Verde e Servizi* - interventi di integrazione all'esistente

*Infrastrutture* - attraversamenti alla linea ferroviaria, integrazioni alla rete e ai parcheggi a servizio del centro

## *Salvaguardie*

Nuovo collegamento con Lucheria - Gruccia

# UTOE Fornaci - Pruneto

8

## Invarianti strutturali

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle largo, ambiti agricolo - residenziali)

Coltura a maglia fitta

Paesaggio di fondovalle di rilevante valore

Fondovalle con colture di pregio

L'Arno e i suoi affluenti - Reticolo idrografico

Strade e sentieri di interesse ambientale, con tratti panoramici tracciati presenti al Catasto Leopoldino

Area di tutela paesistica delle strutture urbane

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

Stazione metropolitana

## Vincoli sovraordinati

Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata

Fascia di rispetto ferroviaria

Fascia di rispetto cimiteriale

Aree Boscate LR 39/2000

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)			
	152				10,00			
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011			
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni	
	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate
	1.142	433	432	26	1.516	632	-	17
				<i>m<sup>2</sup></i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>		<i>m<sup>2</sup>/ab</i>
<i>Standard urbani:</i>				attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato
Istruzione di base								4,5
Attrezzature				18.575	11.187		12,25	7,38
Verde				38.879	52.949		25,65	34,93
Parcheggi				16.592	5.850	369	10,94	3,86
<i>Totale standard</i>				<i>74.046</i>	<i>69.986</i>	<i>369</i>	<i>48,84</i>	<i>46,17</i>
				<i>m<sup>2</sup></i>				
<i>Standard territoriali:</i>				attuato	non attuato	in fase di attuazione		
Parchi territoriali				27.755				
Istruzione superiore				2.125				
Attrezzature								
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL			Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )
	Interventi in fase di realizzazione	nuovo		4.545	350			
		recupero		2.815				
	Capacità residua PRG	nuovo		1.367	37.611			
		recupero				212.033		
	Previsione PS	nuovo		20.000				6.000
		recupero		5.000				2.000
	<i>Totale dimensionamento</i>			<i>26.367</i>	<i>37.611</i>	<i>212.033</i>	<i>0</i>	<i>8.000</i>
	<i>Incremento per edilizia in affitto</i>			<i>4.000</i>				
	<i>Capacità insediativa teorica</i>			<i>abitanti</i>	<i>2.659</i>			
Dimensionamento standard teorico minimo				(a)	(b)	(b) - (a)		
				minimo di legge	esistenti	fabbisogno		
				<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>m<sup>2</sup>/ab</i>	
	Istruzione di base			11.967	4,5	0	0,00	-11.967
	Attrezzature			5.318	2	18.575	6,99	13.256
	Verde			23.933	9	38.879	14,62	14.946
	Parcheggi			6.648	2,5	16.961	6,38	10.313
<i>Totale standard</i>			<i>47.866</i>	<i>18</i>	<i>74.415</i>	<i>27,98</i>	<i>26.548</i>	
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica								

\* non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o strutture aggregate



# UTOE Territorio Collinare

9



UTOE 9-sezione Ovest

# UTOE Territorio Collinare

9



UTOE 9-sezione Sud-Est

## Individuazione

L'UTOE 9 - Territorio Collinare, la più vasta, comprende tutta la parte del territorio comunale, caratterizzato da una sequenza di colline e piccole valli, che si estende nella parte meridionale sino al confine con i comuni di Montevarchi e Cavriglia.

# UTOE Territorio Collinare

9

## *Criteri di intervento:*

Conservazione e manutenzione del paesaggio, tutela e conservazione degli insediamenti.  
Consolidamento nucleo abitato di Vacchereccia.

## *Obiettivi puntuali:*

Valorizzare le preesistenze e le caratteristiche del territorio.  
Migliorare la fruibilità del territorio e favorire modalità sostenibili di uso turistico e ricreativo. Ogni intervento nell'UTOE deve essere orientato alla manutenzione del paesaggio e a ricostituire la continuità dei percorsi.

## *Dimensionamento :*

SUL esistente con interventi di recupero per le attività agricole e per quelle connesse alla ospitalità, fatti salvi gli incrementi volumetrici previsti in attuazione della normativa vigente sulle aree agricole.

SUL massima 2.500 m<sup>2</sup> per attività di supporto a interventi con destinazione turistico-ricettiva e campeggi. Tali interventi sono subordinati a valutazioni di impatto sull'ambiente, sul paesaggio e sulle infrastrutture sia per le reti tecnologiche che per la mobilità veicolare e ciclo-pedonale. Il Regolamento Urbanistico, in un quadro generale di risistemazione delle connessioni viarie e il miglioramento dei collegamenti con la rete urbana, definirà la disciplina per gli interventi che prevedano la realizzazione di campeggi, con tende, bungalow e similari, definendo caratteristiche, numero e dimensioni degli stessi. In ogni caso tali interventi devono essere realizzati prioritariamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio interessato evitando significativi interventi di rimodellazione del terreno e la modifica degli assetti colturali, con particolare riferimento alle aree boscate.

Recupero dei complessi edilizi di maggior valore come contenitori per funzioni di servizio pubblico o privato, privilegiando destinazioni compatibili con la fruibilità collettiva.

SUL massima m<sup>2</sup> 2.000 per gli interventi di consolidamento dell'abitato di Vacchereccia.

Standard territoriali: il parco dell'Arno e dei suoi affluenti (m<sup>2</sup> 118.049), è individuato dagli Strumenti Urbanistici come Parco Territoriale.

## *Modalità di intervento:*

Interventi diretti

Piani attuativi

P.d.M.A.A.

## *Piani di settore di riferimento*

*Verde e Infrastrutture* - ciclopedonale di Vacchereccia e messa in rete dei percorsi storici

*Servizi*

# UTOE Territorio Collinare

9

## Invarianti strutturali

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle stretto, colline argillose, pianalti)

Coltura a maglia fitta

Paesaggio di collina e di fondovalle di rilevante valore

Emergenze vegetazionali

L'Arno e i suoi affluenti

Reticolo idrografico

Geotopi

Strade e sentieri di interesse ambientale, con tratti panoramici e tracciati presenti al Catasto Leopoldino

Punti panoramici

Area di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

## Vincoli sovraordinati

Cassa di espansione (Autorità di Bacino)

Area di pertinenza fluviale (Autorità di Bacino)

Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata

Aree Boscate LR 39/2000

Vincolo idrogeologico

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)				
	854				0,46				
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011				
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni		
Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate		
	409	141	140	6	394	-	5		
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab		
			attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
Dimensioni attuali	<i>Standard urbani:</i>								
	Istruzione di base								
	Attrezzature								
	Verde								
	Parcheggi								
	<b>Totale standard</b>								
	<i>Standard territoriali:</i>								
	Parchi territoriali								
	Istruzione superiore								
Attrezzature									
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL			Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )	
	Interventi in fase di realizzazione		nuovo						
			recupero						
	Capacità residua PRG		nuovo						
			recupero						
	Previsione PS (Ipotesi di ripartizione delle funzioni)		nuovo o recupero	2.000			2.500		
	<b>Totale dimensionamento</b>			2.000	0	0	2.500	0	
<b>Incremento per edilizia in affitto</b>									
<b>Capacità insediativa teorica</b>			<b>abitanti</b>	<b>455</b>					
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)		
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno		
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	
	Istruzione di base		2.046	4,5	0	0,00	-2.046	-4,50	
	Attrezzature		909	2	19.824	43,61	18.915	41,61	
	Verde		4.091	9	5.423	11,93	1.332	2,93	
	Parcheggi		1.137	2,5	931	2,05	-205	-0,45	
<b>Totale standard</b>		<b>8.183</b>	<b>18</b>	<b>26.179</b>	<b>57,586</b>	<b>17.996</b>	<b>39,59</b>		
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica									

# UTOE Territorio Collinare Periurbano

10



## *Individuazione*

L'UTOE 10 - Territorio Collinare Periurbano fa parte, dal punto di vista morfologico, dell'UTOE 9 e quindi di quella parte del territorio comunale, caratterizzato da una sequenza di colline e piccole valli, ma si differenzia dall'altra UTOE per una accentuata degradazione degli usi del suolo. Costituisce la parte del territorio collinare più vicina al Centro Urbano.

# UTOE Territorio Collinare Periurbano

10

## *Criteri di intervento:*

Manutenzione e riqualificazione del paesaggio e riqualificazione degli insediamenti

## *Obiettivi puntuali:*

Valorizzazione e recupero dei nuclei insediativi e del territorio aperto in buono stato di conservazione.

Promuovere la ricomposizione del paesaggio urbano di frangia mediante interventi settoriali da porre a sistema in specifici progetti d'ambito.

Recuperare gli ambiti di degrado e le ex cave con progetti mirati di ricomposizione funzionale, ambientale e paesaggistica, che possono comprendere la realizzazione di strutture ricettive, strutture di supporto agli usi turistici e campeggi.

Definire le caratteristiche morfologiche e prestazionali dei siti da destinare ad attività turistico-ricettive e le caratteristiche tecniche e architettoniche delle strutture stesse, mirando gli interventi prioritariamente alla riqualificazione degli ambiti degradati e alla ricomposizione del paesaggio, e valutando l'impatto delle nuove strutture secondo i disposti dei piani di settore (Verde e Infrastrutture, ecc.).

Favorire interventi volti ad incrementare la fruizione del Parco del Poggio della Ciulla.

## *Dimensionamento:*

Per progetti di riqualificazione del paesaggio con residenza e funzioni di servizio alle attività turistiche: SUL: massima m<sup>2</sup> 9.500 di cui con funzioni di servizio alle attività turistiche nell'ambito del Parco del Poggio della Ciulla massimo 1.500 m<sup>2</sup>, fatti salvi gli incrementi volumetrici previsti in attuazione della normativa vigente sulle aree agricole.

Gli interventi con destinazione turistico-ricettiva e i campeggi sono subordinati a valutazioni di impatto sull'ambiente, sul paesaggio e sulle infrastrutture sia per le reti tecnologiche che per la mobilità veicolare e ciclo-pedonale. Il Regolamento Urbanistico definirà la disciplina per gli interventi che prevedano la realizzazione di campeggi, con tende, bungalow e similari, definendo caratteristiche, numero e dimensioni degli stessi, in riferimento all'area interessata. In ogni caso tali interventi devono essere realizzati prioritariamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali del territorio interessato evitando significativi interventi di rimodellazione del terreno e la modifica degli assetti culturali, con particolare riferimento alle aree boscate.

Standard territoriali: la parte del parco del Poggio della Ciulla compresa nell'UTOE 10 e il Parco dell'Arno e dei suoi affluenti, si caratterizzano come Parco Territoriale, a tal fine già individuati dagli Strumenti Urbanistici. Il Parco del Poggio della Ciulla che costituisce parte importante del sistema di parchi collinari ha visto parziale attuazione con la realizzazione di alcuni impianti sportivi.

## *Modalità di attuazione:*

Interventi diretti o piani attuativi unitari per ambiti di ricomposizione del paesaggio con bilanci di impatto sulle infrastrutture e sul paesaggio

P.d.M.A.A.

## *Piani di settore di riferimento*

*Verde e Infrastrutture* - messa in rete dei percorsi storici

*Servizi*

# UTOE Territorio Collinare Periurbano

10

## Invarianti strutturali

Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario (fondovalle stretto, fondovalle largo, ambiti agricolo-residenziali, colline argillose)

Coltura a maglia fitta

Paesaggio di collina e di fondovalle di rilevante valore

Fondovalle con colture di pregio

Emergenze vegetazionali

L'Arno e i suoi affluenti

Reticolo idrografico

Strade e sentieri di interesse ambientale, con tratti panoramici e tracciati presenti al Catasto Leopoldino

Area di tutela paesistica delle strutture urbane

Edifici presenti al catasto Leopoldino e di Impianto

## Vincoli sovraordinati

Area P.I.4. pericolosità idraulica molto elevata

Aree Boscate LR 39/2000

Bacino estrattivo del P.R.A.E.

Vincolo idrogeologico

Fascia di rispetto degli elettrodotto

	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)							
	359				0,81							
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011							
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni					
Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate					
	274	94	94	2	292	-	3					
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab					
			attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge			
Dimensioni attuali	Standard urbani:											
	Istruzione di base								4,5			
	Attrezzature		1.228				4,21		2			
	Verde								9			
	Parcheggi		24						2,5			
	<b>Totale standard</b>		<b>1.252</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>18</b>			
					m <sup>2</sup>							
	Standard territoriali:		attuato		non attuato		in fase di attuazione					
	Parchi territoriali		16.608		471.456		2.588					
	Istruzione superiore											
Attrezzature												
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL		Residenza (m <sup>2</sup> )		Commercio (m <sup>2</sup> )		Produttivo (m <sup>2</sup> )		Ricettivo (m <sup>2</sup> )		Direzionale (m <sup>2</sup> )	
	Interventi in fase di realizzazione		nuovo									
			recupero									
	Capacità residua PRG		nuovo									
			recupero									
	Previsione PS (ipotesi di ripartizione delle funzioni)		nuovo o recupero		7.500				2.000			
	<b>Totale dimensionamento</b>		<b>7.500</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>2.000</b>		<b>0</b>	
<b>Incremento per edilizia in affitto</b>												
<b>Capacità insediativa teorica</b>		<b>abitanti</b>		<b>519</b>								
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)					
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno					
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup>	
	Istruzione di base		2.337		4,5		0		0,00		-2.337	
	Attrezzature		1.039		2		1.228		2,36		189	
	Verde		4.673		9		0		0,00		-4.673	
	Parcheggi		1.298		2,5		24		0,05		-1.274	
	<b>Totale standard</b>		<b>9.347</b>		<b>18</b>		<b>1.252</b>		<b>2,4107</b>		<b>-8.095</b>	
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica												

# Bilancio Standard

Dimensioni attuali	Superficie (Ha)				Densità territoriale (ab/Ha)				
	2.129				7,94				
	Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2001				Dati Ufficio Anagrafe: ottobre 2011				
	Popolazione		Abitazioni		Popolazione		Abitazioni		
Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate	Abitanti	Famiglie	Occupate	Non occupate		
17.030	6.838	6.855	401	16.908	7.189	-	420		
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab		
<i>Standard urbani:</i>			Attuato	Non attuato	In fase di attuazione	Attuato	Non attuato	In fase di attuazione	minimo di legge
Istruzione di base			52.466	0	4.476	3,10	0,00	0,26	4,5
Attrezzature			133.663	20.408	2.535	7,91	1,21	0,15	2
Verde			294.141	71.284	84.433	17,40	4,22	4,99	9
Parcheggi			64.484	10.336	5.927	3,81	0,61	0,35	2,5
<i>Totale standard</i>			<i>544.754</i>	<i>102.027</i>	<i>97.371</i>	<i>32,22</i>	<i>6,03</i>	<i>5,76</i>	<i>18</i>
			m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> /ab		m <sup>2</sup> /ab		
<i>Standard territoriali:</i>			attuato	non attuato	in fase di attuazione	attuato	non attuato	in fase di attuazione	minimo di legge
Parchi territoriali			129.882	1.761.627	16.311	7,68	104,19	0,96	15
Istruzione superiore			29.592	0	0	1,75	0,00	0,00	1,5
Attrezzature sanitarie			64.616	2.973	0	3,82	0,18	0,00	1
Dimensionamento e simulazione dei carichi insediativi	SUL		Residenza (m <sup>2</sup> )	Commercio (m <sup>2</sup> )	Produttivo (m <sup>2</sup> )	Ricettivo (m <sup>2</sup> )	Direzionale (m <sup>2</sup> )		
	Interventi in fase di realizzazione	nuovo	14.426	966	0	0	1.279		
		recupero	13.337	2.205	319	0	335		
	Capacità residua PRG	nuovo	7.500	43.321	65.000	2.350	5.000		
		recupero	19.005	11.222	223.766	750	6.089		
	Previsione PS	nuovo	68.150	12.350	1.000	9.650	7.200		
		recupero	17.000	0	0	0	2.000		
	<i>Totali</i>		<i>139.418</i>	<i>70.064</i>	<i>290.085</i>	<i>12.750</i>	<i>21.903</i>		
	<i>Incremento per edilizia in affitto</i>		<i>12.000</i>						
	<i>Capacità insediativa teorica*</i>		<b>abitanti</b>	<b>21.496</b>					
Dimensionamento standard teorico minimo			(a)		(b)		(b) - (a)		
			minimo di legge		esistenti		fabbisogno		
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ab	
	Istruzione di base		96.734	4,5	56.943	2,65	-39.791	-1,85	
	Attrezzature		42.993	2	136.198	6,34	93.205	4,34	
	Verde		193.468	9	378.573	17,61	185.106	8,61	
	Parcheggi		53.741	2,5	70.411	3,28	16.670	0,78	
<i>Totale standard</i>		<i>386.936</i>	<i>18</i>	<i>642.125</i>	<i>29,87</i>	<i>255.189</i>	<i>11,87</i>		
Standard dimensionati sulla capacità insediativa teorica									

\* I dati relativi alle nuove previsioni non tengono conto degli abitanti teorici derivanti dall'UTOE Ferriera, in quanto non è possibile prefigurare con certezza i tempi di dismissione dell'impianto industriale.

## 5. LA NORMATIVA

### Titolo I

Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Strutturale	112
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Strutturale	113
Art. 3 - Efficacia del Piano Strutturale	114
Art. 4 - Prescrizioni	115
Art. 5 - Direttive	115
Art. 6 - Formazione del Regolamento Urbanistico e attuazione del Piano Strutturale	116
Art. 7 - Attività di valutazione	116
Art. 8 - Piani e programmi di settore	117

### Titolo II

#### Capo I - Le Invarianti

Art. 9 - Il centro storico, gli edifici storici urbani e del territorio aperto presenti al catasto Leopoldino e d'Impianto	118
Art. 10 - Aree di tutela paesistica delle strutture urbane	118
Art. 11 - Le aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici	119
Art. 12 - Il tessuto a scacchiera	120
Art. 13 - L'edificato e il fiume	121
Art. 14 - Quartieri pianificati storici	121
Art. 15 - Tipi e varianti del Paesaggio agrario	122
Art. 16 - Paesaggi di collina e di fondovalle di rilevante valore	125
Art. 17 - Paesaggi di fondovalle con colture di pregio	125
Art. 18 - Tessitura agraria a maglia fitta	126
Art. 19 - Geotopi	126
Art. 20 - Boschi, emergenze vegetazionali, aree di pregio naturalistico	127
Art. 21 - Reticolo idrografico, opere di difesa idraulica	127
Art. 22 - Le aree individuate nelle Carte della pericolosità geologica ed idraulica	128
Art. 23 - L'Arno e i suoi affluenti (il Parco dell'Arno)	128
Art. 24 - Strade e sentieri di interesse ambientale	129
Art. 25 - Le infrastrutture per la mobilità e altre infrastrutture di interesse sovracomunale	129

### Capo II - Le UTOE

Art. 26 - Disciplina delle UTOE	130
Art. 27 - Disposizioni per le UTOE	130
Art. 28 - Standard	131
Art. 29 - Valutazione d'impatto sulla mobilità	131
Art. 30 - Disposizioni integrative per le destinazioni funzionali	132

### Capo III - Zone a prevalente o esclusiva funzione agricola

Art. 31 - Disciplina delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola	134
Art. 32 - Ambiti di applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R	134
Art. 33 - Ulteriori ambiti di applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R	135
Art. 34 - Ambiti di esclusione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R.1/05	135

### Titolo III

#### Capo I . Vincoli Sovraordinati e fasce di rispetto

Art. 35 - Normativa sovraordinata	136
Art. 36 - Cimiteri	136
Art. 37 - Elettrodotti	137
Art. 38 - Depurazione delle acque reflue	137
Art. 39 - Vincolo idrogeologico	138
Art. 40 - Vincolo paesaggistico a Aree di Sensibilità Paesaggistica	138
Art. 41 - Edifici e manufatti storici vincolati	139
Art. 41 bis - Rischio Archeologico	140
Art. 42 - Fascia di rispetto dell'area ferroviaria	140
Art. 43 - Fasce di rispetto stradali	141
Art. 44 - Fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto	141
Art. 45 - Piano di Bacino del fiume Arno e aree a rischio idraulico	142
Art. 46 - Area Protetta 0 - Arno	142

#### Capo II - Salvaguardie

## Titolo I

### Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano Strutturale

Il presente Piano Strutturale è stato redatto originariamente con le modalità indicate dalla LR n. 5/95, e successivamente adeguato, in coerenza con gli atti di programmazione pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC) vigenti, alla LR 01/05 come illustrato e motivato nella - Attività di valutazione di cui al Rapporto Ambientale sez. 4 "Rapporto con altri Piani e Programmi (coerenze)"

Il Piano Strutturale si articola nelle seguenti componenti:

- **Il quadro conoscitivo**, articolato per sistemi, costituisce la base di conoscenze della struttura del territorio, da cui discendono gli obiettivi generali e di sistema. (tavole da n. 1.1 a n. 6.9 e Relazione)
- **Il quadro di obiettivi generali e di sistema**, con valore di indirizzo/direttiva per la stesura di ogni successivo atto di pianificazione urbanistica e di settore. (Relazione)
- **Le invarianti** dello Statuto del territorio, con valore prescrittivo per ogni ulteriore strumento di pianificazione territoriale e di settore. (tavole 7.1, 7.2, 7.3 e relative prescrizioni)
- **Le Utoe**, con la definizione delle dimensioni degli insediamenti e degli standard minimi da assicurare. (tavola 8.2 e relative schede normative)
- **Le Attività di valutazione** espletate con la stesura del Rapporto Ambientale con valore di direttiva per la redazione del Regolamento Urbanistico, e di indirizzo per piani e programmi di settore e ogni altro atto di competenza comunale avente effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.
- **Gli indirizzi per la attuazione**, di cui agli articoli seguenti per la individuazione delle procedure e di indirizzo per i piani di settore.

Attraverso lo Statuto del territorio e le Unità Territoriali Organiche Elementari, il Piano Strutturale individua e definisce le porzioni di territorio urbanizzato e non urbanizzato da assoggettare:

- a vincoli e forme di tutela tendenti a mantenere lo

stato attuale;

- a forme di tutela attiva, sia mediante azioni di consolidamento che con interventi di ripristino di situazioni preesistenti;
- a trasformazioni di diverso grado.

La normativa del Piano Strutturale - con riferimento al quadro sovraordinato di pianificazione, al quadro conoscitivo, alle valutazioni sulle risorse ambientali e territoriali agli obiettivi generali e di sistema - articola le regole, i principi e gli indirizzi per il governo del territorio, ne stabilisce le modalità di attuazione, precisando vincoli, direttive, indirizzi e procedure da rispettare nel Regolamento Urbanistico e nei piani o programmi di settore di competenza comunale.

**Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- Parte I - Relazione, Quadro conoscitivo ed Obiettivi
- Parte II - Statuto del territorio
- Parte IV - Relazione geologica
- Parte V - Relazione idrologica

**Elaborati grafici****1. Sistema ambientale: Sottosistema risorse fondamentali**

- Tav - 1.1. Carta dell'uso del suolo
- Tav - 1.2. Carta della vulnerabilità degli acquiferi
- Tav - 1.3. Carta dei pozzi
- Tav - 1.4. Studio preliminare per la classificazione acustica
- Tav - 1.5. Fonti di inquinamento
- Tav - 1.6. Carta della vegetazione
- Tav - 1.7. Risorse naturalistiche e faunistiche

**2. Sistema ambientale: Sottosistema idrogeologia**

- Tav - 2.1: Carta geologica
- Tav - 2.2: Carta geomorfologica
- Tav - 2.3: Carta idrogeologica
- Tav - 2.4: Carta Litotecnica e sondaggi
- Tav - 2.5: Carta dell'acclività
- Tav - 2.6: Carta del reticolo idrografico
- Tav - 2.7: Carta delle aree allagate su base storico-inventariale
- Tav - 2.8: Carta della pericolosità sismica
- Tav - 2.9: Carta della microzone omogenee in prospettiva sismica (M.O.P.S.)
- Tav - 2.10: Carta della pericolosità geologica
- Tav - 2.11: Carta della pericolosità idraulica
- Tav - 2.11. da 1 a 7 : Dettagli 1:2.000
- Tav - 2.12: Carta della pericolosità idraulica - P.A.I.3.
- Tav - 2.13: Carta delle indagini
- Tav - 2.14: Carta geologico tecnica
- Tav - 2.15: Carta delle sezioni
- Tav - 2.16: Carta delle frequenze fondamentali

**3. Sistema ambientale: Sottosistema paesaggio ed ecosistemi**

- Tav - 3.1: Emergenze vegetazionali ed ecologiche
- Tav - 3.1a: Carta dell'evoluzione dell'uso del suolo
- Tav - 3.2: Carta delle esposizioni
- Tav - 3.3: Morfologia del paesaggio

Tav - 3.4: Carta della Visualità

Tav - 3.5: Carta dei Fisiotopi

Tav - 3.6: Carta degli Ecotopi

Tav - 3.7: Carta delle Unità di Paesaggio

Tav - 3.8: Carta di sintesi paesaggistica

**4. Sistema insediativo**

Tav - 4.1: Caratteristiche morfologiche urbane

Tav - 4.2: Qualità del tessuto insediativo

Tav - 4.3: Sviluppo dell'edificato

Tav - 4.4: Carta dei valori dell'edificato storico

Tav - 4.4b: Edifici schedati e Rischio archeologico

Tav - 4.5: La densità della popolazione

Tav - 4.6: La città del lavoro

Tav - 4.7: Carta delle proprietà pubbliche

**5. Sistema dei servizi**

Tav - 5.1: La città dei servizi

Tav - 5.2: La città della cultura e del sapere

**6. Sistema infrastrutturale**

Tav - 6.1: Classificazione delle strade

Tav - 6.2: Densità di emissione degli spostamenti

Tav - 6.3: Densità di attrattività

Tav - 6.4: Trasporto pubblico e viabilità ciclopedonale

Tav - 6.5: Viabilità e parcheggi

Tav - 6.6: La rete del gas metano

Tav - 6.7: La rete dell'acquedotto

Tav - 6.8: La rete di smaltimento delle acque reflue

Tav - 6.9: La rete elettrica

**7. Statuto dei Luoghi**

Tav - 7.1: Carta dei Vincoli:

7.1.a Fascia di rispetto ferroviaria, fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto degli elettrodotti, fascia di rispetto autostradale, fascia di rispetto del depuratore, D.Lgs. n.490/1999 Titolo I e Titolo II, area protetta 0 Arno, bacino estrattivo del P.R.A.E., aree boscate L.R. 39/2000, vincolo idrogeologico, rischio archeologico.

7.1.b Piano di Bacino - aree di espansione e interventi di laminazione, aree di pertinenza fluviale, aree I3 e I4 a rischio idraulico elevato e molto elevato, aree PI3 e PI4 a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto comunale, zona di tutela dei pozzi dell'acquedotto comunale

Tav – 7.2: Carta delle invarianti

7.2.a Aree di tutela paesistica delle ville, degli edifici specialistici, degli aggregati, delle strutture urbane; tipi e varianti del paesaggio agrario; geotopi; reticolo idrografico; area di pregio naturalistico di Renacci; l'Arno e i suoi affluenti

7.2.b Invarianti infrastrutturali e servizi sovracomunali.

Tav - 7.3 I valori del territorio

## 8 Azioni di Piano

Tav- 8.1 Schema della maglia infrastrutturale

Tav - 8.2 Unità territoriali organiche elementari

Tav - 8.3 Azioni di Piano

Gli elaborati del quadro conoscitivo e i dati di base rappresentano le conoscenze disponibili alla data di redazione del Piano Strutturale con gli aggiornamenti e le rettifiche evidenziate nel corso dell'attuazione e operate in occasione dei successivi procedimenti di revisione. Le perimetrazioni e i confini che seguono segni fisici del territorio o confini catastali, individuati sulla cartografia di base, il cui dettaglio dipende dalla scala di rappresentazione, possono essere, per lievi scostamenti, ricondotti a quelli di una eventuale cartografia di base più aggiornata o dettagliata. In caso di discordanza fra il confine comunale riportato in cartografia e il confine catastale, prevale comunque il confine catastale. L'aggiornamento sistematico delle informazioni è attività collaterale e obiettivo implicito del processo di pianificazione e non comporta Varianti del Piano Strutturale.

### *Art. 3 - Efficacia del Piano Strutturale*

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo per la localizzazione sul territorio degli interventi di competenza provinciale e regionale per infrastrutture e servizi di interesse sovracomunale, interventi di interesse regionale, prescrizioni derivanti dai piani provinciali di settore, nonché per le salvaguardie da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale in prima applicazione è direttamente operativo per quel che riguarda l'applicazione della LR 64/95 (i cui contenuti sono stati recepiti con modifiche dalla legge regionale 1/05).

Il Piano Strutturale ha durata illimitata. È competenza della Amministrazione e del Consiglio Comunale valutare quando il modificarsi del quadro conoscitivo implichi la necessità di aggiornare gli obiettivi e il progetto di Piano Strutturale, procedendo di conseguenza alle necessarie Varianti.

Le disposizioni del Piano Strutturale prevalgono, in caso di contrasto, su ogni altro strumento comunale di programmazione e pianificazione avente effetti sull'uso delle risorse.

*Art. 4 - Prescrizioni*

Hanno valore prescrittivo e cogente per ogni atto di pianificazione comunale ed ogni azione di trasformazione del territorio i seguenti elaborati:

la Carta dei vincoli (Tavola 7.1),

la Carta delle invarianti (Tavola 7.2),

la Carta dei valori del territorio (tavola 7.3).

Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti urbanistici di competenza comunale potranno apportare modifiche a detti elaborati, per precisazioni di maggior dettaglio conseguenti alla diversa scala di rappresentazione, che non ne configurino comunque variazione sostanziale.

Eventuali modificazioni alle normative sovraordinate di riferimento, prevalgono sulle disposizioni delle presenti Norme e costituiranno modifica del Piano Strutturale, secondo i disposti e le forme indicate dal legislatore.

*Art. 5 - Direttive*

Hanno valore di direttiva e costituiscono riferimento e regola di comportamento per tutti gli atti di pianificazione comunale:

- Il quadro degli obiettivi articolati per sistemi di riferimento (Parte I - Relazione Generale)

- I contenuti del "rapporto ambientale" redatto nell'ambito delle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) da redigersi nelle forme prescritte dalla legge in occasione di varianti al PS e di redazione o di successive varianti al Regolamento Urbanistico. - La tavola delle azioni di piano (tavola 8.3)

- Lo schema della maglia infrastrutturale (tavola 8.1)

Eventuali modifiche a detti elaborati debbono assoggettarsi a valutazioni esaustive, motivando le necessità di discostamento.

*Art. 6 - Formazione del Regolamento Urbanistico e attuazione del Piano Strutturale*

Il Regolamento Urbanistico al fine di tradurre gli obiettivi, i vincoli e le strategie del Piano Strutturale in norme e prescrizioni operative definirà, per l'intero territorio comunale, destinazioni d'uso, tipi di intervento, regole morfologiche e strumenti di attuazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà in particolare:

- definire le zone funzionali e omogenee sull'intero territorio comunale;
- individuare le aree da destinare a servizi nel rispetto delle indicazioni del Piano Strutturale e dei piani di settore previsti dalla legislazione vigente.
- predisporre schede o criteri di indirizzo morfologico e di usi del suolo;
- effettuare le valutazioni previste dalla legislazione statale e regionale e quelle specifiche indicate per le singole UTOE;
- stabilire criteri di corrispondenza delle definizioni adottate con i disposti di legge vigenti;

Le zone funzionali dovranno comunque essere congruenti con:

- le invarianti dello Statuto del territorio;
- i minimi e massimi dimensionali indicati per le UTOE;
- le indicazioni dei piani e programmi di settore, di cui al successivo art. 8.

*Art. 7 - Attività di valutazione*

Il Regolamento Urbanistico, attuerà direttamente o tramite i piani di settore le verifiche di compatibilità delle proprie previsioni con quelle del Piano Strutturale, esplicitando le valutazioni effettuate e quelle eventualmente da rinviare alla fase attuativa, per le quali stabilirà, qualora previste, modalità ed adempimenti da espletare.

In ogni caso il Regolamento Urbanistico dovrà stimare i nuovi fabbisogni connessi ai carichi insediativi previsti (con particolare riferimento al fabbisogno della risorsa energetica, della risorsa idrica e della capacità di depurazione e smaltimento), la stima del consumo di suolo e delle superfici impermeabilizzate.

### Art. 8 - Piani e programmi di settore

I seguenti piani o programmi di settore dovranno essere predisposti o aggiornati preliminarmente o contestualmente al primo Regolamento Urbanistico e conterranno indicazioni utili per la individuazione degli ambiti localizzativi e dei requisiti prestazionali<sup>24</sup>:

- Piano programma dei Servizi
- Piano programma delle Infrastrutture Tecnologiche
- Piano programma della Mobilità veicolare, ciclopedonale, del trasporto pubblico e dello stazionamento
- Piano del Verde
- Piano di Classificazione Acustica (con l'individuazione delle aree da destinare a manifestazioni e spettacoli itineranti)
- Impianti Stazioni Radio Base (RSB): individuazione delle aree sensibili

I suddetti piani e programmi potranno essere parte integrante del Regolamento Urbanistico, o costituire autonomi strumenti nelle forme previste da leggi e regolamenti vigenti, o consistere in documenti programmatici della Amministrazione.

Il Regolamento Urbanistico dovrà anche porsi in relazione ed avere effetti conseguenti sul piano triennale delle opere pubbliche e il bilancio comunale, nonché tener conto di programmi regionali, nazionali e comunitari di cui si prevede attivazione.

Il Piano dei Tempi e degli Orari, ai sensi di quanto disposto dall'art.2 comma 1 lettera d bis) della Legge Regionale 38/98 e dell'art.16 della disciplina generale del Pit, è obbligatorio solo per i comuni con popolazione

superiore ai 50.000 abitanti. Pur tuttavia nella programmazione Comunale l'Amministrazione potrà prevedere l'attivazione di un osservatorio per monitorare le problematiche e individuare eventuali iniziative da assumere in relazione agli orari e ai tempi della città.

<sup>24</sup> i suddetti piani di settore sono stati approvati prima o contestualmente al primo Regolamento Urbanistico. in particolare:

- il Piano dei Servizi è stato approvato con DCC. n. 21 del 07.04.2004
- Il piano del Verde è stato approvato con DCC n. 26 del 27.04.2004;
- Il Piano di Settore "infrastrutture e sottosuolo" è stato approvato con DCC n. 48 del 26.07.2005;
- Il piano di Settore "Mobilità Urbana" è stato approvato con DCC n.48 del 26.07.2005;
- Il Piano della Classificazione Acustica PCCA è stato adottato con DCC n. 70 del 23.11.2005 e approvato con DCC. n.13 del 21.03.2006
- L'individuazione delle aree sensibili per gli impianti di radiobase è stata approvata con DCC. n. 69 del 25.11.2002. Tale pianificazione risulta superata dai successivi interventi legislativi.

## Titolo II

### Capo I - Le Invarianti

*Art. 9 - Il centro storico, gli edifici storici urbani e del territorio aperto presenti al catasto Leopoldino e d'Impianto*

Il Regolamento Urbanistico sulla base di valutazioni analitiche potrà modificare il perimetro del centro storico, e aggiornare la normativa di riferimento, approvata con Delib. G.R.T. n. 10591 del 22/11/93, nonché individuare ambiti da assoggettare a piani urbanistici attuativi.

Per gli edifici storici urbani e del territorio aperto il Regolamento Urbanistico dovrà:

- verificare puntualmente lo stato di integrità e la consistenza dei manufatti;
- redigere apposita schedatura sulla base delle schede tipo per gli edifici urbani e per gli edifici del territorio aperto;
- fornire indicazioni puntuali per i singoli edifici;
- articolare la normativa in relazione alla classificazione di valore stabilendo le modalità di intervento, finalizzate alla conservazione degli elementi architettonici e di impianto, le funzioni ammissibili e compatibili con la salvaguardia dei manufatti principali e accessori, le regolamentazioni tecnico edilizie atte a salvaguardare la integrità strutturale e tipologica.

*Art. 10 - Aree di tutela paesistica delle strutture urbane*

Per le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- verificare lo stato di integrità e la consistenza delle colture, dei percorsi, dell'impianto al suolo, della vegetazione e del reticolo idrografico integrando il quadro conoscitivo;
- articolare la normativa stabilendo modalità di intervento volte alla conservazione degli elementi di pregio e al recupero tipomorfologico del paesaggio;
- specificare le attività agricole ammesse e individuare quelle di interesse collettivo connesse alla pubblica fruizione;
- definire la disciplina tecnica per gli interventi sui manufatti, non compresi fra quelli di cui all'art. 9, e sul suolo ineditato.

In tali aree non sono di norma ammessi interventi di nuova edificazione, fatta esclusione per gli interventi in applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R.1/05 così come definiti all'art. 32, e per gli interventi di riqualificazione ambientale ammessi all'interno degli ambiti di degrado del paesaggio. Per tali ambiti il Regolamento Urbanistico dovrà precisare puntualmente il perimetro e predisporre una specifica disciplina finalizzata appunto alla riqualificazione ambientale, con il recupero delle aree utilizzate per orti familiari, l'unificazione degli annessi, la semplificazione delle recinzioni e il riassetto del sistema idraulico minore. In tali ambiti possono essere ammessi ampliamenti e trasformazioni degli edifici esistenti. Per le aree destinate a parco pubblico, perimetrato nel Piano Particolareggiato del Parco del Poggio della Ciulla (approvato con DCC n. 61/98), possono essere consentiti limitati interventi di nuova edificazione, subordinati a Piano Attuativo o a progetti promossi dalla Pubblica Amministrazione, e comunque assoggettati ad una preliminare verifica di compatibilità urbanistica e paesistica volta ad acclarare l'interesse collettivo degli interventi, il miglioramento del paesaggio e le possibilità

di recupero degli edifici esistenti. Il Regolamento Urbanistico potrà operare una revisione della normativa del Piano Particolareggiato vigente, al fine di coordinare gli interventi in esso previsti con gli obiettivi del Piano Strutturale.

*Art. 11 - Aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici.*

Per le aree di tutela paesistica degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici, il Regolamento Urbanistico dovrà:

- verificare puntualmente lo stato di integrità e la consistenza dei manufatti presenti, delle colture, dei percorsi, dell'impianto al suolo, della vegetazione e del reticolo idrografico estendendo le schedature esistenti a tutti gli edifici dei complessi rurali, attribuendo una classificazione di valore anche agli edifici minori;
- articolare la normativa in relazione alla classificazione di valore stabilendo le modalità di intervento volte alla conservazione degli elementi di pregio e al recupero tipomorfologico del paesaggio;
- specificare le attività agricole ammesse e quelle di interesse collettivo connesse alla pubblica fruizione;
- definire la disciplina tecnica per gli interventi ammissibili sui manufatti architettonici e sul suolo ineditato, prevedendo la tutela degli elementi di pregio, della tessitura agricola, dei percorsi, del reticolo idrografico, dei viali alberati, della viabilità podereale, delle piantate residue, delle piante arboree e delle siepi.

Per le aree di tutela paesistica degli aggregati (Renacci), delle ville (Vacchereccia, Renacci e Rigiaia) e degli edifici specialistici (Montecarlo e Badiola) sono da escludere interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero. Ampliamenti o limitate addizioni finalizzati alla valorizzazione dei manufatti principali e ad essi complementari, possono essere ammessi purché assoggettati ad una preliminare verifica di compatibilità urbanistica e paesistica volta ad acclarare l'interesse pubblico degli interventi, il miglioramento del paesaggio. Il Regolamento Urbanistico potrà definire modalità per la realizzazione di nuovi annessi per le aziende agricole interamente comprese all'interno di aree di tutela paesistica.

Per le aree di tutela paesistica dell'aggregato e della villa di Renacci sono da escludere interventi edilizi in soprassuolo che modifichino permanentemente lo stato

dei luoghi.

Per le aree di tutela paesistica dell'aggregato di Vacchereccia il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi puntuali di nuova edificazione definendo le regole tipomorfologiche per i manufatti e le relative aree di pertinenza, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche e paesistiche del contesto.

Tale previsione dovrà essere supportata dalla schedatura di cui all'art. 9 di approfondimento della scheda del PTCP, specificando i criteri e metodi di valutazione, in riferimento agli artt.13 e 46 delle Norme del PTCP. In ogni caso tali interventi dovranno essere localizzati all'interno degli .ambiti di degrado del paesaggio. e limitati alla ricomposizione del paesaggio stesso, con particolare riferimento al fronte edilizio dell'abitato recente di Vacchereccia, posto al di fuori del confine comunale.

*Art. 12 - Il tessuto a scacchiera*

Nell'urbano consolidato in cui è riconosciuta l'esistenza dell'invariante 'tessuto a scacchiera' il Regolamento Urbanistico potrà prevedere particolari norme relative al progetto degli spazi pubblici e delle pertinenze private che su questi si affacciano. Potrà inoltre predisporre regole e modalità di trasformazione degli isolati, favorendo la ricollocazione delle funzioni non compatibili con la residenza e la riqualificazione degli spazi aperti interclusi. Gli edifici storici sono comunque sottoposti alla specifica disciplina di cui all'art.9.

*Art. 13 - L'edificato e il fiume*

Il Regolamento Urbanistico potrà contenere un'analisi di dettaglio degli edifici interessati, anche se non compresi fra quelli storici oggetto di schedatura. La conseguente disciplina urbanistica dovrà tutelare le tipologie tipiche dell'edilizia residenziale e gli edifici emergenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre contenere indirizzi progettuali degli spazi di relazione tra gli edifici e il fiume, con particolare attenzione agli ambiti della mobilità pedonale e ciclabile e all'arredo verde.

*Art. 14 - Quartieri pianificati storici*

Per i quartieri pianificati storici il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire la tutela e la valorizzazione dei rapporti spaziali tra edifici e spazi pubblici e dei caratteri tipomorfologici di maggior significato

*Art. 15 - Tipi e varianti del Paesaggio agrario*

Il Piano Strutturale, in riferimento alle vocazioni del territorio comunale, alla morfologia del territorio stesso, al paesaggio agrario ad essa collegato e alla consistenza dell'attività agricola attualmente presente o potenzialmente insediabile, specifica le individuazioni operate dal PTC definendo un tipo di paesaggio (Fondovalle largo) dalle caratteristiche non prevalentemente agricole, e tre tipi di paesaggio (Fondovalle stretti, Colline argillose del Valdarno e Pianalti) dalle caratteristiche prevalentemente agricole. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R, e quindi dell'individuazione delle zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola, la lettura dei tipi e varianti del paesaggio agrario è da farsi in sovrapposizione alle specificità delle UTOE così come precisato agli articoli 32, 33 e 34. Per ognuno di questi tipi di paesaggio, fatto salvo quanto previsto per gli edifici storici di cui all'art. 9, valgono le norme riportate a seguire. Il Regolamento Urbanistico dovrà, all'interno di quanto disposto dal presente articolo, individuare zone urbanistiche congruenti con il tipo di paesaggio e con il valore ad esso riconosciuto, tutelando in ogni caso l'assetto morfologico tipico del paesaggio agrario anche in mancanza di una effettiva produttività agricola.

*Fondovalle largo:* Nel territorio comunale di San Giovanni Valdarno, il fondovalle largo non è da considerare zona a prevalente ed esclusiva funzione agricola, e quindi in tale ambito non si applicano le disposizioni del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R. Le attività agricole sono comunque ammesse, compatibilmente con gli obiettivi e le azioni previste per le UTOE interessate. In tali tipi di paesaggio non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali; sono ammessi gli interventi di recupero degli edifici esistenti, con limitati ampliamenti ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario, e il mutamento della destinazione d'uso, quando inserito all'interno di un progetto di riqualificazione ambientale dell'area di

pertinenza, se non in contrasto con gli obiettivi del Piano Strutturale per le singole UTOE. Il Regolamento Urbanistico, una volta definiti i progetti che interessano le singole UTOE, stabilirà quali attività, assimilabili o integrative di quella agricola, sono ammesse, definendo una specifica disciplina finalizzata alla riqualificazione ambientale delle aree degradate e/o utilizzate per orti familiari e alla tutela delle presenze arboree ed arbustive, della vegetazione riparia, del sistema scolante, dei canali, degli argini e della loro efficienza.

*Fondovalle stretti:* Sono aree agricole in cui si applicano i disposti del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R se comprese nelle UTOE definite agli articoli 32 e 33. In tali tipi di paesaggio non sono ammesse di norma nuove occupazioni di suolo se non per imprescindibili necessità aziendali o per interventi di interesse pubblico; gli interventi consentiti nell'ambito dei PAPMAA . devono essere prioritariamente orientati al recupero del patrimonio edilizio esistente, le nuove edificazioni, compresi gli annessi agricoli, per aziende superiori ai minimi fondiari, devono essere realizzate in continuità ai complessi rurali esistenti; ad eccezione di quelle di interesse pubblico non è ammessa l'apertura di nuove strade che non si configurino come ripristino di assetti preesistenti; non sono ammesse nuove colture agricole che comportino il cambiamento dell'assetto fondiario storico con la cancellazione di elementi fisici di delimitazione. Il Regolamento Urbanistico, fatto salvo quanto previsto per gli ambiti di cui al successivo art.31, in coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, stabilirà una specifica disciplina finalizzata a:

- tutelare, nelle loro caratteristiche salienti, i fondovalle stretti come elementi emergenti del paesaggio agrario nel territorio comunale;
- tutelare l'orientamento monodirezionale dei campi, le piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, la vegetazione di ripa;
- implementare i percorsi pedonali e ciclabili e tutelare la viabilità e la rete di sentieri storici;

- mantenere l'efficienza delle opere di sistemazione idraulica in relazione al rischio di esondabilità.

Il sottotipo *'fondovalle stretto degradato'*, individuato alla tavola 7.2.a dalla sovrapposizione ai fondovalle stretti del perimetro degli ambiti di degrado del paesaggio, corrisponde ad ambiti in cui l'agricoltura riveste un ruolo marginale. In tali ambiti, oltre ad applicare le disposizioni del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R, sono ammessi gli interventi di recupero degli edifici esistenti, con limitati ampliamenti ai fini dell'adeguamento igienicosanitario, e il mutamento di destinazione d'uso quando inserito all'interno di un progetto di riqualificazione ambientale dell'area di pertinenza, se non in contrasto con gli obiettivi del Piano Strutturale per l'UTOE specifica. Il Regolamento Urbanistico dovrà precisare puntualmente tali ambiti, caratterizzati dalla perdita dell'identità agricola e dalla commistione fra l'uso residenziale periurbano e l'uso ortivo, e predisporre una specifica disciplina finalizzata alla riqualificazione ambientale, con il recupero delle aree utilizzate per orti familiari, l'unificazione degli annessi, la semplificazione delle recinzioni e il riassetto del sistema idraulico minore. In tali ambiti possono essere ammessi ampliamenti e trasformazioni degli edifici esistenti nonché limitati interventi di nuova edificazione finalizzati al riordino dell'esistente. Nelle parti comprese all'interno delle "aree di tutela paesistica delle strutture urbane" la specifica disciplina dovrà tenere conto anche di quanto previsto dall'art.10.

*Colline argillose del Valdarno:* Sono aree agricole in cui si applicano le disposizioni del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R se comprese nelle UTOE definite agli articoli 32 e 33, fatta esclusione per le aree comprese nell'ambito delle aree estrattive definite dal PAERP. In tali tipi di paesaggio non sono ammesse di norma nuove occupazioni di suolo se non per imprescindibili necessità aziendali o per interventi di interesse pubblico; gli interventi consentiti nell'ambito dei PAPMAA . devono essere prioritariamente orientati al recupero del patrimonio edilizio esistente, le nuove

edificazioni, compresi gli annessi agricoli, per aziende superiori ai minimi fondiari, devono essere realizzate in continuità ai complessi rurali esistenti; ad eccezione di quelle di interesse pubblico non è ammessa l'apertura di nuove strade che non si configurino come ripristino di assetti preesistenti; non sono ammesse nuove colture agricole che comportino il cambiamento dell'assetto fondiario storico con la cancellazione di elementi fisici di delimitazione; non sono ammessi interventi che comportino sbancamenti e comunque rechino pregiudizio alla stabilità dei versanti. La formazione di orti familiari va limitata agli appezzamenti in contiguità con gli aggregati esistenti. Il Regolamento Urbanistico, fatto salvo quanto previsto per gli ambiti di cui al successivo art. 31, in coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, stabilirà una specifica disciplina finalizzata a:

- tutelare, nelle loro caratteristiche salienti, le colline argillose del Valdarno come elementi emergenti del paesaggio agrario nel territorio comunale;
- mantenere le forme colturali tradizionali quali oliveti e vigneti;
- riqualificare e conservare i segni fondamentali del paesaggio agrario e gli elementi della struttura morfologica e idrologica;
- riqualificare le zone soggette a fenomeni franosi e quelle impropriamente utilizzate per orti familiari.

*Pianalti:* Sono aree agricole in cui si applicano le disposizioni del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R se comprese nelle UTOE definite agli articoli 32 e 33. In tali tipi di paesaggio valgono le seguenti direttive: non sono ammesse di norma nuove occupazioni di suolo se non per imprescindibili necessità aziendali o per interventi di interesse pubblico; gli interventi consentiti nell'ambito dei PAPMAA . devono essere prioritariamente orientati al recupero del patrimonio edilizio esistente; ad eccezione di quelle di interesse pubblico non è ammessa l'apertura di nuove strade che non si configurino come ripristino di assetti preesistenti; non sono ammesse nuove colture agricole che comportino il cambiamento

dell'assetto fondiario storico con la cancellazione di elementi fisici di delimitazione; sugli edifici esistenti non agricoli sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per tali tipi di paesaggio il Regolamento Urbanistico stabilirà una specifica disciplina finalizzata alla tutela dell'articolazione culturale che caratterizza il paesaggio agrario evitando ulteriori accorpamenti e la semplificazione della maglia agraria.

*Art. 16 - Paesaggi di collina e di fondovalle di rilevante valore*

Il Regolamento Urbanistico potrà individuare gli ambiti da tutelare e sottoporre a specifica disciplina con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici.

*Art. 17 - Paesaggi di fondovalle con colture di pregio*

Il Regolamento Urbanistico stabilirà una specifica disciplina finalizzata alla valorizzazione e la tutela degli elementi delle colture tradizionali ancora presenti.

*Art. 18 - Tessitura agraria a maglia fitta*

L'individuazione di tale tipo di paesaggio, e le relative norme conseguenti, ha valore negli ambiti di applicazione delle norme per le zone ad esclusiva o prevalente funzione agricola di cui agli art. 32 e 33.

La coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelare per quanto riguarda le sistemazioni idraulico-agrarie, la vegetazione non colturale (piante arboree e siepi) di bordo o posta in fregio alla viabilità campestre, la stessa rete di viabilità campestre e dei percorsi.

*Art. 19 - Geotopi*

Il Regolamento Urbanistico dovrà:

- confermare la perimetrazione dei siti di rilevanza geomorfologica (geotopi di valore monumentale) del Piano Strutturale e prevedere la loro tutela integrale, escludendo in essi interventi di qualsiasi natura.
- verificare la perimetrazione dei geotopi di valore rilevante individuando le formazioni specifiche conseguenti all'azione erosiva o agli affioramenti, e definire una specifica disciplina che nel rispetto delle caratteristiche geologiche e morfologiche eviti significativi interventi di rimodellazione del terreno, attività di escavazione e di rimboschimento.

*Art. 20 - Boschi, emergenze vegetazionali, aree di pregio naturalistico*

Tutte le aree boscate, anche quelle eventualmente non cartografate ma considerate tali in quanto rispondenti alla definizione dell'art.3 della L.R. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, sono soggette a vincolo idrogeologico e paesaggistico (art. 37 L.R. 39/2000) e al conseguente Regolamento Forestale della Provincia.

Ogni trasformazione o cambiamento di destinazione delle aree boscate è soggetto ai disposti delle suddette normative.

Nelle aree boscate non sono da ammettere interventi edilizi diversi dal recupero dell'esistente ad eccezione della realizzazione di annessi agricoli per aziende di dimensioni superiori a 2 ha; è preclusa in ogni caso la realizzazione di nuove recinzioni fatte salve quelle funzionali a eventuali allevamenti. Nelle aree boscate può essere consentita la realizzazione di aree di sosta e la dotazione di piccole attrezzature a sostegno delle attività ricreative.

Le Emergenze Vegetazionali, da tutelare nella loro integrità, oltre alle disposizioni per le aree boscate, sono da assoggettare per ogni intervento ad un Piano di gestione forestale, conforme alle indicazioni dell'allegato E del PTCP.

Nell'Area di pregio naturalistico di Renacci, i PAPMAA, compatibilmente con le norme di tutela insistenti sull'area, devono essere finalizzati:

- alla conservazione ed al miglioramento ecologico dell'habitat del bosco, escludendo forme di utilizzazione a bosco ceduo;
- ad attuare interventi di sistemazione ambientale per mitigare l'impatto causato dall'Autostrada con particolare attenzione agli habitat della fauna di interesse provinciale.

La trasformazione dei boschi è subordinata ad autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico e del vincolo paesaggistico, così come definito dall'art.42 della LR 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

*Art. 21 - Reticolo idrografico, opere di difesa idraulica*

Il reticolo idrografico e le opere di difesa idraulica sono da tutelare dal punto di vista funzionale, per il valore storico testimoniale e per gli aspetti naturalistico ambientali. Il Regolamento Urbanistico predisporrà norme specifiche per i corsi d'acqua, e per le aree connesse, compatibili con le seguenti prescrizioni:

- negli ambiti 'E - ad elevata vulnerabilità' ed 'EE - estremamente elevata vulnerabilità' (tav.1.2 - Carta della Vulnerabilità degli acquiferi), è vietata la localizzazione di impianti ed infrastrutture ad alto rischio di inquinamento quali discariche di RSU, stoccaggi di sostanze inquinanti, impianti di depurazione (fatti salvi quelli esistenti), depositi carburanti, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami ed attività estrattive;
- gli interventi che ricadono negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali come definiti dall'art.36 comma 3 e seguenti della Disciplina generale del PIT , sono soggetti alle specifiche prescrizioni ivi contenute.

Il Regolamento Urbanistico dovrà inoltre predisporre indirizzi per favorire il risparmio e la razionalizzazione della risorsa idrica, incentivare gli interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e tutelare la vegetazione ripariale.

Al fine del risparmio e della razionalizzazione della risorsa idrica l'Amministrazione Comunale redigerà apposito Regolamento Comunale dei Pozzi.

*Art. 22 - Le aree individuate nella Carta della pericolosità geologica e idraulica*

Le classi di pericolosità geologica idraulica, e sismica sono state individuate nel territorio comunale, sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento regionale 53/R e suoi allegati, che costituiscono i nuovi riferimenti normativi.

*Art. 23 - L'Arno e i suoi affluenti (il Parco dell'Arno)*

Il Regolamento Urbanistico, perseguendo gli obiettivi del Piano Strutturale, dovrà:

- promuovere la salvaguardia e il miglioramento delle caratteristiche ecologiche e ambientali del fiume, con particolare riferimento alla definizione dei corridoi biologici, quali aree di diffusione ed espansione delle specie animali e vegetali;
- individuare e definire le aree attrezzate, specificando le funzioni ammesse nell'ambito del parco fluviale con particolare riferimento agli ambiti nei quali localizzare attività ricreative e sportive.

*Art. 24 - Strade e sentieri di interesse ambientale*

Nel definire la disciplina dei caratteri specifici delle strade e dei sentieri di interesse ambientale, il Regolamento Urbanistico, potrà indicare modalità tecniche per la realizzazione o la manutenzione del manto di copertura dei sentieri, delle strade e delle eventuali infrastrutture fuori terra. Per i tratti panoramici dovranno esser tutelate le visuali libere.

La rete dei percorsi pedonali e ciclabili, così come rappresentati nella tav. 8.3 'Azioni di Piano' comprende in parte anche le strade ed i sentieri di interesse ambientale.

Nei tratti non coincidenti con i percorsi indicati nella tavola 7.3 sono prescrittivi solo per quel che riguarda la continuità della rete.

*Art. 25 - Le infrastrutture per la mobilità e altre infrastrutture di livello sovracomunale*

Le localizzazioni dei servizi pubblici di livello sovracomunale hanno valore prescrittivo e dovranno essere confermate dal Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di nuova viabilità, e in generale le infrastrutture per la mobilità, di livello sovracomunale non potranno modificarsi che in diretto rapporto con le istituzioni preposte.

A tal fine il Regolamento Urbanistico, e i Piani di Settore ad esso correlati, definiranno puntualmente le previsioni del Piano Strutturale per armonizzarli con le previsioni e i progetti sovracomunali.

In ogni caso per ogni intervento che interessi l'ambito di salvaguardia della SRT 69, come indicato nella tav. 7.2.b, prima dell'approvazione del progetto esecutivo della strada stessa, dovrà essere acquisito preventivo nulla-osta dell'ente competente.

Le previsioni di nuova viabilità di livello comunale non sono strettamente prescrittive per quel che riguarda il tracciato, ma solo per la connessione e razionalizzazione del sistema esistente.

In particolare la previsione della strada di collegamento all'interno dell'UTOE 5 - Ferriera è da prevedersi nell'ambito di un progetto unitario volto alla trasformazione complessiva dell'intera UTOE.

## Capo II - Le UTOE

### *Art. 26 - Disciplina delle UTOE*

Il Piano Strutturale, con riferimento al punto 4 del presente documento, definisce, per ogni singola UTOE, i criteri cui si deve ispirare la suddivisione del territorio in zone funzionali e omogenee, gli obiettivi specifici, integrativi di quelli generali e di sistema, i parametri dimensionali e le modalità di attuazione.

Nelle Schede di riferimento sono specificati, per ogni UTOE, gli elementi per orientare la disciplina del Regolamento Urbanistico.

Per ogni UTOE ha valore di prescrizione il dimensionamento massimo dei nuovi insediamenti (integrato secondo i disposti di cui agli articoli successivi). Sono esclusi dal dimensionamento i limitati adeguamenti degli edifici esistenti che il Regolamento Urbanistico potrà regolamentare in apposita disciplina. Il Regolamento Urbanistico, a seguito di valutazioni specifiche per ogni singola UTOE, potrà operare una variazione in più o in meno, delle quantità previste nella misura massima del 15%, o il trasferimento di analoga quantità tra UTOE adiacenti, ad esclusione delle UTOE 1, 2, 9 e 10.

La perimetrazione delle UTOE può, in corso di elaborazione del Regolamento Urbanistico, subire modifiche non sostanziali per precisazioni di maggior dettaglio conseguenti alla diversa scala di rappresentazione.

### *Art. 27 - Disposizioni per le UTOE*

Nelle UTOE 3 - Oltrarno, 5 - Ferriere, 6 - Lucheria/Gruccia, 7 - Ponte alle Forche/Porcellino, 8 - Fornaci/Pruneto, al fine di dotare la città di una offerta significativa di abitazioni in affitto, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incrementi della SUL a destinazione residenziale, sino ad un massimo del 50%, per interventi con una St minima pari a 8000 mq alla condizione che almeno la metà di detto incremento sia destinata ad edilizia in affitto a canone convenzionato.

In ogni caso tale incremento non potrà superare i 7.000 mq per UTOE ed un totale di 25.000 mq sul dimensionamento complessivo.

Il Regolamento Urbanistico potrà attribuire una quota aggiuntiva pari al 10% della SUL per ogni singola UTOE per programmi di intervento urbano con finalità di edilizia sostenibile, di risparmio energetico e di risorse e per l'utilizzo di fonti rinnovabili, di equità sociale. Il Regolamento Urbanistico autonomamente o in accordo con enti sovraordinati all'interno di programmi complessi, determinerà i criteri, gli indicatori, gli obiettivi e le procedure a cui sarà condizionato l'utilizzo della suddetta riserva.

Il Regolamento Urbanistico potrà altresì stabilire dei meccanismi premianti per gli interventi minori ispirati a criteri di edilizia sostenibile e di risparmio energetico e delle risorse.

In ogni caso il Regolamento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio potranno stabilire standard minimi, per le trasformazioni edilizie, che gli interventi di recupero e di nuova edificazione devono obbligatoriamente rispettare al fine della tutela delle risorse ambientali.

Eventuali volumetrie che insistono su aree ferroviarie, non funzionali al servizio di trasporto, possono essere concentrate indipendentemente dalle UTOE di riferimento.

Per il dimensionamento degli interventi di trasformazione degli edifici rurali, suscettibili di

mutamento della destinazione d'uso agricola, è stato stimato, sulla base delle risultanze in fase attuativa, un valore di riferimento annuo complessivo, da applicarsi in tutto il territorio comunale, pari a 500 mq. di SUL. I competenti uffici comunali provvederanno a verificare il rispetto e la coerenza con il suddetto quantitativo. Qualora le suddette verifiche evidenzino discostamenti significativi tali da determinare potenziali squilibri nell'assetto paesaggistico ambientale e infrastrutturale del territorio aperto, l'Amministrazione comunale adotterà eventuali correttivi alla disciplina contenuta nel Regolamento Urbanistico.

*Art. 28 - Standard*

Ai fini del dimensionamento dei servizi e degli standard, il Piano Strutturale, per ogni singola UTOE, fornisce una simulazione dei carichi insediativi e la relativa dotazione di standard da garantire. Il Regolamento Urbanistico e i Piani Attuativi definiranno la reale dotazione di standard in base al calcolo analitico per ciascuna funzione insediata, come stabilito in misura minima dalle normative vigenti (DM 1444/68). Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire per le singole aree di trasformazione quote maggiori di standard da reperire in considerazione della specificità dei diversi comparti o al fine di superare eventuali carenze di dotazione.

Al fine di limitare il consumo di suolo libero e di attuare una politica mirata alla realizzazione di servizi qualificati la normativa del Regolamento Urbanistico individuerà e preciserà le modalità di eventuale trasferimento degli standard tramite meccanismi perequativi, monetizzazione, convenzioni pubblico privato, per concentrare le risorse nei progetti prioritari o su singole opere.

Tale trasferimento potrà effettuarsi in parte anche al di fuori del perimetro delle singole UTOE.

*Art. 29 - Valutazione d'impatto sulla mobilità*

I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione che contemplino attività a forte impatto trasportistico debbono essere preceduti da una valutazione di impatto sulla mobilità,. Sono a forte impatto trasportistico gli interventi in cui si verifica almeno uno dei seguenti elementi:

- il fabbisogno di parcheggi pubblici o convenzionati supera i 300 posti auto;
- la movimentazione merci supera i 6000 mc/gg;
- l'insediamento è ubicato a meno di 300 m. da intersezioni con arterie della rete primaria (viabilità sovraordinata e penetrazione/distribuzione urbana) ed uno dei parametri di cui ai punti precedenti è superiore al 50% dei limiti indicati;

La valutazione di impatto sulla mobilità è comunque prescritta per le UTOE 5-Ferriere, qualora venga dismessa l'attività industriale esistente e vengano proposte ipotesi di riconversione dell'area ad altri usi.

*Art.30 - Disposizioni integrative per le destinazioni funzionali*

Compatibilmente con le norme di settore, con gli obiettivi generali di sistema e specifici delle singole UTOE, il Regolamento Urbanistico nel suddividere il territorio in zone omogenee dovrà tenere presente le seguenti indicazioni:

*Aree agricole* - Per la definizione delle aree agricole valgono le disposizioni di cui al Capo III delle presenti Norme. In riferimento alle 'Azioni di Piano' (cfr. tavola 8.3) e alla sussistenza di attività agricole o simili in aree degradate o assimilate all'urbano, il Piano Strutturale individua ambiti da assoggettare a specifica normativa: il corridoio di naturalità e gli ambiti di riqualificazione del paesaggio. In tali ambiti, anche in presenza di aree definite come a prevalente ed esclusiva funzione agricola, il Regolamento Urbanistico dovrà specificare una normativa di dettaglio in accordo con le seguenti indicazioni:

- Il corridoio di naturalità, in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale (cfr. punto 4.2 'I progetti per la città' della Relazione Generale), si qualifica come ambito di connessione della collina al fiume. Il Regolamento Urbanistico, operando la zonizzazione, stabilirà i confini dell'area e le attività in essa consentite. Il corridoio di naturalità deve consentire la continuità visuale ed ecologica delle aree verdi tra la collina e il parco fluviale e quindi la normativa definita dal Regolamento Urbanistico deve tener conto di un preventivo progetto del paesaggio e delle indicazioni del Piano del Verde. Le attività privilegiate da insediare sono quelle relative alla fruizione del territorio nel tempo libero e alla gestione del territorio, e la disposizione di tali attività sul suolo deve conformarsi ad una attenta interrelazione tra gli spazi privati e gli spazi pubblici, favorendo la continuità dei percorsi e dei canali visuali.
- Le aree individuate come 'ambiti di riqualificazione del paesaggio' dovranno essere regolate da una normativa di dettaglio che, anche prevedendo meccanismi premianti, inducano al recupero dell'esistente e al riordino ambientale.

*Aree produttive* - Non è consentito in tutto il territorio comunale l'insediamento di nuove industrie a rischio di incidente rilevante (di cui al D.Lgs. 334/99). Nelle UTOE 8 'Fornaci - Pruneto' e 6 'Lucheria - La Gruccia' l'insediamento di attività produttive deve essere rapportato alla presenza della Polynt, e quindi non sono ammesse le attività che possono interagire con questa, elevando il rischio di incidente. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire quali categorie di attività produttive sono compatibili con gli insediamenti residenziali. Negli ambiti definiti come 'tessuti urbani da riqualificare' nella tavola 8.3, il Regolamento Urbanistico definirà, sulla base di valutazioni specifiche, una disciplina volta al riordino del tessuto con una verifica delle destinazioni ammissibili, promuovendo operazioni di riqualificazione degli insediamenti.

*Aree residenziali* - Il Regolamento Urbanistico valuterà la prossimità ammissibile di nuovi insediamenti residenziali dalle aree produttive, in particolar modo dalla Polynt, dalle linee ferroviarie, dalle strade di scorrimento e dalle altre fonti lineari e puntuali di inquinamento sia atmosferico che acustico, indicate nella tavola 1.5. Negli ambiti definiti come 'tessuti urbani da riqualificare' nella tavola 8.3, il Regolamento Urbanistico definirà, sulla base di valutazioni specifiche, una disciplina volta al riordino del tessuto con una verifica delle destinazioni ammissibili, promuovendo operazioni di riqualificazione degli insediamenti con particolare attenzione alla qualità degli spazi pubblici.

*Aree commerciali* - Compatibilmente con le norme di settore e fatto salvo le attività già esistenti,:

- gli esercizi di vicinato, sono ammessi in tutte le U.T.O.E.;
- le medie strutture non potranno essere ammesse nelle U.T.O.E. n. 1, 2, 9, 10
- le grandi strutture di vendita potranno essere ammesse nelle U.T.O.E. n.3 - Oltrarno, n. 4a - Sant'Andrea n.5 - Ferriera e n.6 - Lucheria/ La Gruccia.

*Aree sportive* - Il Regolamento Urbanistico dovrà localizzare prioritariamente le attrezzature sportive all'interno di quelle indicate come "poli sportivi" nella

tavola 8.3. Tali aree peraltro possono essere utilizzate anche per la localizzazione di altre attività compatibili o complementari con l'attività sportiva ferma restando la caratterizzazione dell'area, nel suo complesso, come luogo di fruizione collettiva.

*Aree per servizi* - Per tali aree, localizzate indicativamente da un simbolo nella tavola 8.3, il Regolamento Urbanistico fornirà indicazioni, in coerenza con le indicazioni del Piano di settore, le categorie di servizi o attrezzature di interesse collettivo, da allocare stabilendo le compatibilità con il contesto.

**Capo III - Zone a prevalente o esclusiva funzione agricola***Art. 31 - Disciplina delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola*

Le aree a prevalente od esclusiva funzione agricola, individuate ai sensi delle direttive del PTC per le zone agronomiche, come definite negli articoli seguenti, sono soggette alle disposizioni del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R . Per tali aree la determinazione dei minimi fondiari è correlata ai diversi tipi di paesaggio individuati nella tav. 7.2.a.

Il regolamento urbanistico al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario individuerà, ambiti territoriali soggetti a particolare normativa, definiti ai sensi dell'art. del'art.41 della L.R.1/05, con l'individuazione delle funzioni e delle attività integrative di quella agricola, compreso le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero e la produzione per autoconsumo, atte a garantire il mantenimento della presenza umana e le funzioni di presidio ambientale e paesaggistico.

*Art. 32 - Ambiti di applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R. 1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R*

Le UTOE 1-Renaccio e 9-Territorio Collinare sono aree a prevalente funzione agricola, compatibilmente con le indicazioni di cui agli artt. 15, 16, 17 e 18, con la eccezione delle aree di pertinenza delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici. Le aziende agricole, parzialmente ricomprese nelle aree di tutela paesistica, possono comunque computare la superfici comprese all'interno delle aree di pertinenza, per la parte non edificata, ai fini della determinazione dei minimi fondiari in applicazione del *Titolo IV capo III - il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R , ma gli eventuali nuovi annessi potranno essere costruiti solo al di fuori delle aree di tutela paesistica. Le aziende agricole interamente ricomprese all'interno delle aree di tutela paesistica possono operare, compatibilmente con le norme di cui agli artt. 15, 16 e 17 e minimizzando l'impatto paesaggistico degli annessi e delle altre opere comprese nei PAPMAA. Il Regolamento Urbanistico potrà in ogni caso approntare una normativa di dettaglio che specifichi le caratteristiche tecniche e architettoniche degli annessi.

*Art. 33 - Ulteriori ambiti di applicazione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R. 1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R*  
Le UTOE 2-Badiola e 10-Territorio Collinare Periurbano sono aree a prevalente funzione agricola.

In tali UTOE, data la compresenza di aree deboli e degradate, aree urbane, aree agricole, attività estrattive, il Regolamento Urbanistico dovrà perimetrare le aree di degrado, le aree urbane e di completamento e precisare le norme relative. Sono da escludere dall'esclusiva funzione agricola le aree perimetrare nel PRAERP(tavola 7.1.a), le aree di tutela paesistica di cui agli art. 10 e 11, per le quali valgono le norme all'articolo precedente.

*Art. 34 - Ambiti di esclusione del Titolo IV capo III - il territorio rurale della L.R. 1/05*

Nelle UTOE non comprese tra quelle degli articoli 32 e 33, non si applicano i disposti del Titolo IV capo III - *il territorio rurale* della L.R.1/05 e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R la LR 64/94, sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, a salvaguardia delle possibili scelte di trasformazione che esso deve operare. Il Regolamento Urbanistico o sue varianti, potrà tuttavia individuare, all'interno di tali UTOE, ulteriori zone agricole, assoggettandole a specifica normativa secondo la individuazione dei tipi e varianti del paesaggio agrario di cui all'art.15, così come individuate nella tavola 7.2.a.

### **Titolo III**

#### **Capo I - Vincoli Sovraordinati e fasce di rispetto**

##### *Art. 35 - Normativa sovraordinata*

Il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti di pianificazione del territorio comunale dovranno conformarsi ai disposti legislativi e normativi relativi ai vincoli di cui ai successivi articoli del presente Capo I (artt. 36-45).

Eventuali modificazioni alle normative sovraordinate di riferimento, prevalgono sulle disposizioni delle presenti Norme.

In ogni caso le modifiche di perimetri e di norme derivanti da legislazione o pianificazione sovraordinata sono a tutti gli effetti considerate integrazioni del Quadro Conoscitivo e non costituiscono pertanto variante al Piano Strutturale.

##### *Art. 36 - Cimiteri*

Il P.S. individua, confermando le indicazioni urbanistiche vigenti, i cimiteri e le relative fasce di rispetto di seguito riportate:

- Cimitero del Capoluogo con fascia di rispetto di ml.100
- Cimitero della Badiola (in territorio comunale di Terranova B.) con fascia di rispetto di ml. 70
- Cimitero di Montecarlo con fascia di rispetto di ml. 100
- Cimitero di Vacchereccia (in territorio comunale di Cavriglia) con fascia di rispetto di ml. 200
- Cimitero di Renacci con fascia di rispetto di ml. 100

Le modalità di gestione dei cimiteri che insistono sul territorio comunale sono disciplinate dal regolamento comunale di Polizia Mortuaria secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri, ai sensi del R.D. n.1265 del 27 luglio 1934, vige il vincolo di inedificabilità assoluta. Eventuali modifiche alle stesse, ovvero interventi all'interno delle stesse sono ammissibili, ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/34., nel rispetto delle modifiche apportate con Legge n. 166/2002

*Art. 37 - Elettrodotti*

Il PS individua nella tav. 6.9 gli elettrodotti presenti sul territorio comunale. Per gli elettrodotti da 132 Kv, sono individuate le fasce di rispetto ai sensi del DM 29 maggio 2008, GU n. 156 del 5 luglio 2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" con l'introduzione della Distanza di Prima Approssimazione (DPA)" secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori per la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica, necessarie per regolamentare l'edificazione in prossimità degli elettrodotti e delle cabine. In casi specifici, qualora se ne ravveda la necessità, il comune o un eventuale soggetto interessato potrà richiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica e il rispetto degli obiettivi di qualità, previsti dalle normative vigenti.

Nelle fasce di rispetto, come sopra definite non sono ammesse nuove realizzazioni quali abitazioni, strutture sanitarie, strutture per l'istruzione, attrezzature ricreative e comunque insediamenti per attività che comportino la permanenza prolungata di persone.

*Art. 38 - Depurazione delle acque reflue*

Nella tavola 7.1.a è individuata l'area destinata ad impianto di depurazione e contestualmente una fascia di rispetto di ml 100 in conformità al Deliberazione del Comitato dei Ministri del 04/02/1977 entro la quale sono vietati interventi di nuova edificazione.

*Art. 39 - Vincolo idrogeologico*

Nella tavola 7.1.a è individuata l'area sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267, D.Lgs. 4/6/1997 n. 143). In tale area vige il divieto di apportare modificazioni o d'introdurre forme di utilizzazioni, che possono far perdere stabilità ai terreni o turbare il regime delle acque.

*Art. 40 – Aree sottoposte a Vincolo paesaggistico e Aree di Sensibilità Paesaggistica*

La tavola 7.1.a individua le aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004, tra cui:

- la fascia di 200 mt. per ciascun lato dell'asse stradale dell'intero percorso dell'autostrada del Sole (già L. 1497/39, ora art.136 del D.Lgs. 42/04), come da decreto ministeriale del 29 gennaio 1969 "dichiarazione di notevole interesse pubblico di zone di godimento dall'autostrada del Sole in provincia di Arezzo", pubblicato sulla G.U. del 25/02/1969
- gli ambiti relativi ai corsi d'acqua (già L. 431/85 legge Galasso ora art.142 del D.Lgs.42/04).

Il vincolo risulta vigente, oltre che sul fiume Arno, sui corsi d'acqua presenti nell'elenco delle acque pubbliche (R.D. 7/05/1899, aggiornato con i tratti svincolati come da DCR 11/03/86 n. 95): Borro del Quercio n. 244 (150 mt. dall'imbocco in Arno); Borro dei Frati n. 245 (150 mt. dall'imbocco in Arno); Borro di San Cipriano n. 251 (dalla ferrovia fino all'imbocco in Arno); Borro di Riofi n. 5 (dall'autostrada fino all'imbocco in Arno); Borro della Spina n. 6 (tutto il corso d'acqua); Borro della Renacciola n. 7 (tutto il corso d'acqua).

La tavola 7.3 individua le Aree di Sensibilità Paesaggistica, individuate autonomamente dal PS.

Tutti gli interventi da eseguire su edifici o spazi aperti che ricadono nell'ambito delle Aree di Sensibilità Paesaggistica:

- a) qualora ricadono in aree extra urbane sono volti:
  - alla riqualificazione degli aspetti visuali e percettivi di relazione con il fondovalle;
  - al mantenimento delle caratteristiche identitarie dei luoghi e della continuità paesistica;
  - alla tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio storicizzato;
  - alla valorizzazione della fruibilità tramite l'uso dei percorsi di interesse ambientale;

- b) qualora ricadono in aree urbane sono volti:
- a non pregiudicare gli aspetti di intevisità tra città e territorio;
  - a garantire un corretto passaggio dall'architettura urbana a quella rurale e viceversa;

Per tali aree sono obiettivi primari la conservazione e la tutela degli ambiti rurali ancora leggibili, la riqualificazione degli ambiti di degrado con l'eliminazione ovvero la mitigazione degli elementi di urbanità impropri, attraverso il recupero del rapporto tra l'edificato e gli spazi aperti, favorendo l'accorpamento dei manufatti di scarso valore e la ricomposizione degli spazi aperti con la conservazione e la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva, evitando ulteriori digressioni in senso urbano.

Nelle aree comprese nelle invariante sopra individuate, il Regolamento Urbanistico dovrà garantire che sugli edifici esistenti con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione dei luoghi non siano apportate alterazioni significative quali l'installazione di impianti ed elementi accessori se non caratterizzati da accorgimenti progettuali volti a schermare e a mitigare gli impatti che si generano sul paesaggio oggetto di tutela.

Gli interventi realizzati negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico di cui al titolo II del D.Lgs. 42/04 tengono conto degli obiettivi di qualità e delle azioni prioritarie contenute nella scheda dell'ambito 18 "Valdarno Superiore" allegata al PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### *Art. 41 - Edifici e manufatti storici vincolati*

Nella tavola 7.1.a sono individuati gli edifici e i manufatti sottoposti a vincolo storico architettonico di cui al D.Lgs.42/2004

Si tratta di edifici di interesse storico costituenti emergenze architettoniche, riconosciuti come beni culturali dalla disciplina legislativa nazionale vigente. Finalità della tutela è la conservazione del loro valore nel contesto urbanistico e paesaggistico di riferimento. Gli interventi edilizi e i cambi d'uso degli edifici vincolati devono essere improntati al criterio del restauro e della compatibilità dell'utilizzazione con la morfologia della struttura edilizia. Gli interventi sono normati dal Regolamento Urbanistico. Gli interventi sugli immobili tutelati dal D.Lgs. n.42/2004 sono comunque subordinati alle procedure previste dal decreto stesso.

*Art. 41 bis – Rischio archeologico*

Nelle tavole 4.4b e 7.1a sono individuate le aree a “rischio archeologico”, soggette a tutela preventiva. I progetti di interventi ricadenti in tali aree inerenti lavori di scavo o movimentazione terra che modifichino in maniera consistente il sottosuolo devono, contestualmente alla presentazione della relativa pratica in comune, essere trasmessi anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana che autorizzerà indicando eventuali prescrizioni o modalità di controllo dello scavo ritenute opportune, come saggi preventivi a carico della committenza atti a verificare la presenza di stratificazioni archeologicamente rilevanti.

*Art. 42 - Fascia di rispetto dell'area ferroviaria*

Nella tavola 7.1.a è individuata la fascia di rispetto dell'area ferroviaria di 30 mt. dal limite della rotaia più esterna, per questa fascia vigono i disposti del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753.

Il Regolamento Urbanistico valuterà in quali zone risulti necessario vincolare tali fasce di rispetto all'inedificabilità assoluta, nonché le destinazioni d'uso con classe acustica compatibile con quella dell'infrastruttura ferroviaria, al fine di limitare gli interventi di risanamento acustico, nella fascia territoriale di pertinenza dell'infrastruttura di cui al DPR 459/98.

*Art. 43 - Fasce di rispetto stradali*

Sono fasce di rispetto relative alle autostrade e alle strade pubbliche, a seconda della classificazione funzionale, per le quali vigono i disposti del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/92) e del suo Regolamento di Attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495).

*Art. 44 - Fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto comunale*

Nella tavola 7.1.b sono individuate le fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto comunale. La normativa di riferimento è l'art. 94, del D. Lgs. 152/2006 (T.U. Ambiente) relativo alla *disciplina le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*.

Tali fasce comprendono una zona di tutela assoluta di metri 10 di raggio dal punto di captazione, e una zona di rispetto di 200 metri al fine di non compromettere l'inquinamento della falda.

*Art. 45 - Piano di Bacino del fiume Arno e aree a rischio idraulico*

Nella tavola 7.1.b sono rappresentate le aree individuate dal Piano di bacino del fiume Arno - Stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico. Gli ambiti individuati sono: aree destinate alla realizzazione di casse d'espansione e di laminazione e aree di pertinenza fluviale.

Per tali aree valgono i disposti normativi definiti dal DPCM 05/11/99.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà quali sono le attività, agricole e assimilabili, compatibili con i disposti normativi di cui sopra e la specifica disciplina per lo svolgimento delle stesse attività.

Sono inoltre individuate le aree classificate (R.I.4.) a rischio idraulico molto elevato e le aree (P.I.4.) a pericolosità idraulica molto elevata. Per tali ambiti valgono i disposti della deliberazione del Comitato Istituzionale n. 139 del 29/11/99

*Art. 46 - Area Protetta 0-Arno*

L'area protetta 0-Arno (DCR 226/95), recepita dal Piano Strutturale e inglobata all'interno del Parco dell'Arno, di cui al precedente articolo 23, e dell'Area di Pregio naturalistico di Renacci, di cui al precedente articolo 20, è rappresentata sulla tavola 7.1.a. Il Regolamento Urbanistico dovrà articolare per tali aree una specifica normativa compatibile con gli obiettivi generali espressi in "Un progetto per l'Arno" al punto 4.2 della Parte I - Relazione Generale e gli obiettivi specifici delle UTOE 1, 3 e 6.

In particolare nelle aree della Gruccia, viste le attuali condizioni di disordine e degrado, il Regolamento Urbanistico dovrà articolare una normativa atta ad operare una riqualificazione ambientale del luogo. A sud del prolungamento di via Fermi, nell'area interessata dalla direttrice di sviluppo (cfr. tav.8.3) il Regolamento Urbanistico potrà dettagliare un progetto di riordino dell'esistente che renda più ordinato il fronte su via di Lucheria, anche mediante interventi che prevedano l'accorpamento degli annessi e la modifica della loro destinazione d'uso. A nord di via Fermi, nelle aree evidenziate come "ambiti di riqualificazione del paesaggio" (cfr. tav.8.3), il Regolamento Urbanistico dovrà dettagliare un progetto che, dando priorità al disegno del verde e alla sua continuità, operi un riordino della situazione di degrado degli edifici esistenti e della loro area di pertinenza.

**Capo II . Salvaguardie**

Dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della L.R. 1/2005, con gli effetti di cui all'art. 61 della medesima legge. Da tale data è sospesa l'attuazione di eventuali ulteriori previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 73 del 23.12.2005, limitatamente alle parti che risultino in contrasto con la presente Variante al Piano Strutturale.



